

Exposé

Villa in Kleinseebach

Luxus Anwesen - Naturteich - Architektenhaus



Objekt-Nr. OM-382330

Villa

Verkauf: **1.690.000 €**

Ansprechpartner:
Leni

91096 Kleinseebach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	4.760,00 m ²	Badezimmer	5
Etagen	3	Garagen	2
Zimmer	10,00	Carports	2
Wohnfläche	591,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige Villa, Nebenhaus & weitläufiges Grundstück mit Naturteich

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint prachtvolles Wohnen, idyllische Natur und vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten auf einzigartige Weise.

Auf dem ca. 1.760 m² großen Grundstück (705€/qm Bodenrichtwert) befindet sich ein extravagantes Wohnhaus mit Nebenhaus und Tiefgarage (insgesamt ca. 590 m² Wohnfläche), das viel Spielraum für Erweiterungen oder Neubauten bietet.

Ein besonderes Highlight ist das zusätzliche ca. 3.000 m² große Gartengrundstück mit einem repräsentativen Zierteich (ca. 500 m² Wasserfläche) – ein traumhaft angelegter Rückzugsort für Naturfreunde und Ruhesuchende in einer kaum einsehbaren Lage.

Haupthaus (ca. 485 m²):

EG:

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kamin und durchgehender Fensterfront
- Küchenbereich mit Durchreiche
- Schlafzimmer mit Ankleidezimmer
- Bad + Gäste-WC
- Büro (oder Kinderzimmer)
- Wintergarten, Terrasse

OG:

- Galerie mit Zugang zum Balkon
- Appartement mit Küche, Schlafzimmer und Badezimmer
- Dachraum/Technikraum

UG:

Räume mit Tageslicht und großen Fenstern

- Wellnessbereich mit Pool, Whirlpool, Sauna, Dampfsauna und Magnetröhre
- Freizeitraum mit Bar und Wein-/Getränkelaager
- Fitnessbereich inkl. separater Umkleide
- Badezimmer
- Lager- und Technikräume
- Tiefgarage

Nebenhaus (ca. 106 m²):

- Ideal für Gäste, Au-pair oder als vermietbare Einheit
- Separater Eingang
- Schlafzimmer und Badezimmer im 1. OG
- Wohnbereich mit Küche
- Ausbaubare Terrasse

Außenbereich:

- 500qm Teichanlage mit UV-„Flussbett“
- Außendusche
- Gartenschuppen
- Brennholzlager
- Garage für Rasentraktor
- Parkähnliche Grünanlage – vollständig umzäunt.
- Carport

Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist durch das zeitlose und offene Design sehr attraktiv.

Es wurden nach der Fertigstellung 1989 weitere Modernisierungen und Umbauten vorgenommen. Das Haus ist bezugsbereit, sollte aber in nächster Zeit weitere Optimierungen erhalten.

- Ölheizung, Wärmepumpe + Fußbodenheizung – Modernisierung/Wartung
- Klima/Lüftungsanlage – Funktion konnte nicht getestet werden
- Dach (teilweise verglast) – Wärmeisolierung und Rückbau des Glasdachs
- Teichanlage mit UV Anlage > ökologisch gepflegt – Holzstege müssen neu belegt werden.
- Schwimmbad – war länger nicht befüllt- Prüfung erforderlich (wurde bereits mit Epoxid abgedichtet).
- Einfahrtstor/ Tiefgarage /Garage – modernisieren bzw. Instandsetzen
- Carport – Erneuerung der Überdachung oder Umbau zur Wohnfläche

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das Haus wurde von den Eigentümern geplant, gebaut und bewohnt.

Nun ist es an der Zeit dieses wundervollen Objekts der nächsten Generation zu überlassen, die ihre Zukunft hier neu gestalten können.

Die Raumaufteilung ist aktuell nicht für Familien mit kleinen Kindern optimiert, kann aber entsprechend umgebaut werden.

Da es sich nicht um einen Notverkauf handelt, werden die neuen Eigentümer persönlich durch die Familie ausgewählt. Daher ist ein Verkauf durch einen Makler nicht vorgesehen.

Wir stehen für alle Fragen und Besichtigungen jederzeit zur Verfügung und freuen uns über seriöse Preisangebote.

Zur Orientierung: der Grundstückswert liegt bei 1.300.000€ plus das Haus in VHB

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer exklusiven Wohngegend mit gehobener Nachbarschaft, inmitten eines gewachsenen, grünen Umfelds in Kleinseebach/Möhrendorf.

Unweit von Erlangen mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung, aber dennoch am Ortsrand mit unverbaubarem Blick (Bebauungsgrenze).

Alle wichtigen Einrichtungen – Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten – befinden sich in bequemer Reichweite. Eine schnelle Anbindung an den Fernverkehr (Autobahn A3/A73-Bahnhof) ist ebenfalls gegeben.

Das großzügige Grundstück bietet eine seltene Kombination aus Natur, Ruhe und Stadtnähe – ideal für anspruchsvolle Familien, Unternehmer oder Investoren.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	159,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Blick oben Eingang

Exposé - Galerie



Haupthaus mit Teich



Ausblick vom Balkon

Exposé - Galerie



Außenkamin



Außengrill

Exposé - Galerie



Garten



Außendusche

Exposé - Galerie



Holzlager



Einfahrt

Exposé - Galerie



Haupthaus



Badezimmer

Exposé - Galerie



Freizeitraum



Badewanne

Exposé - Galerie



Bar mit Kamin



Sauna + Dampfbad

Exposé - Galerie



Schwimmbad mit Gartenzugang



Wellnesbereich

Exposé - Galerie



Whirlpool



Essbereich

Exposé - Galerie



Kaminbereich



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wohnzimmersbereich



Eingang/Garderobe



Begehbarer Kleiderschrank

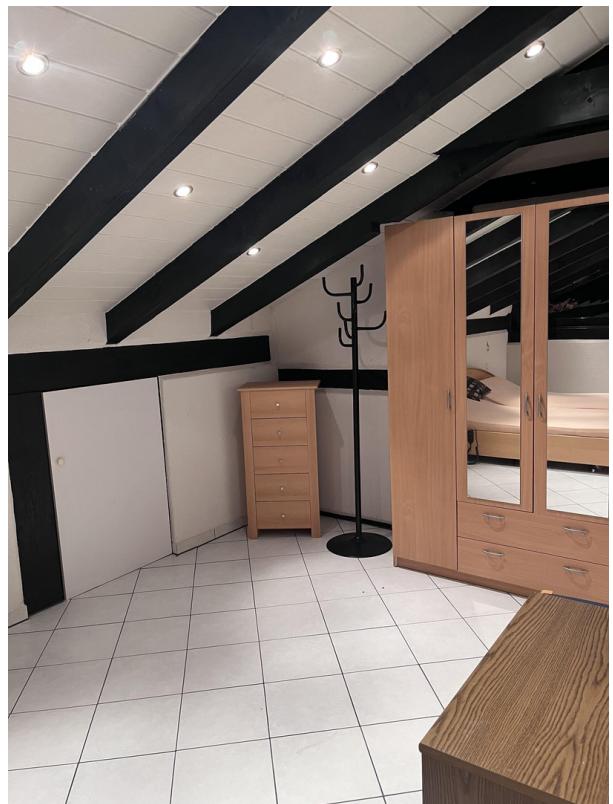
Exposé - Galerie



Küche Apartment



Apartment



Nebenhaus SZ

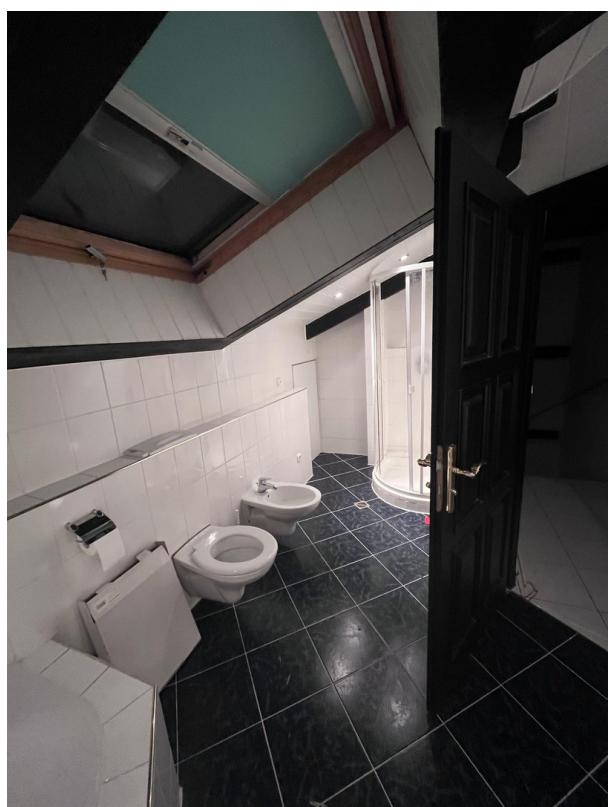
Exposé - Galerie



Nebenhaus SZ2



Nebenhaus Bad



Nebenhaus Bad2

Exposé - Galerie



Nebenhaus Wohnzimmer



Nebenhaus Kamin

Exposé - Galerie



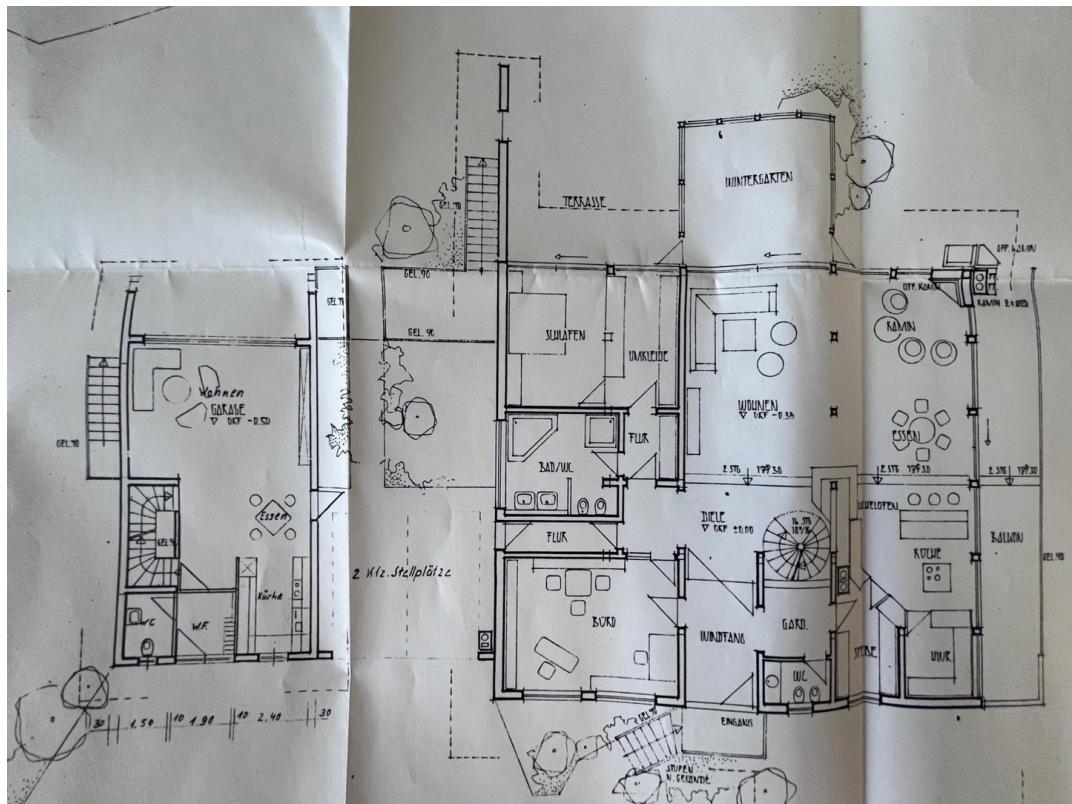
Blick oben Links



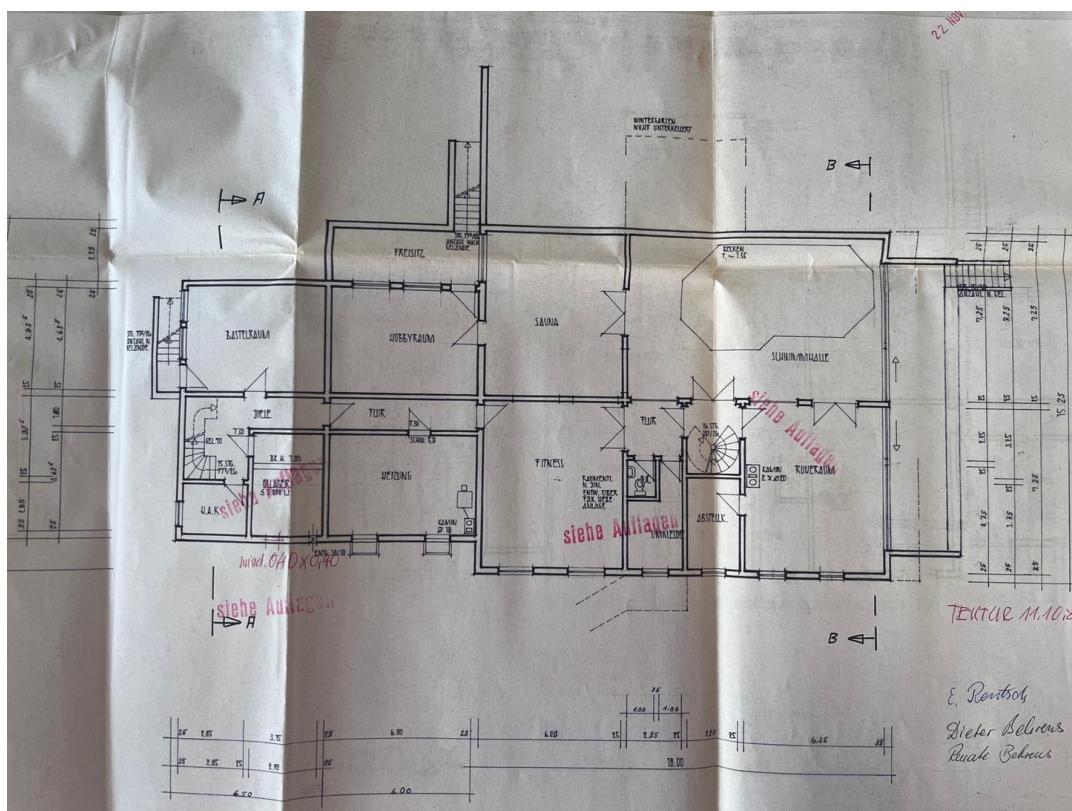
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Plan EG



Plan UG