

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Kleinseebach

**Grundstück mit 2 Häusern - Einzelverkauf möglich**



Objekt-Nr. **OM-382330**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:  
Leni

91096 Kleinseebach  
Bayern  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügige Villa + kleines Wohnhaus auf weitläufigem Grundstück mit Naturteich

Angebotspreis 450.000,- entspricht dem Grundstück für das kleinere Haus mit ca 460qm Grund.

Für die Villa mit dem großen Gartengrundstück entfällt ein Preis von 950.000,-€

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

Auf dem gesamt 1.760 m<sup>2</sup> großen Grundstück (705€/qm Bodenrichtwert) befindet sich ein extravagantes Wohnhaus mit Sauna und Pool und ein kleines Haus und Tiefgarage.(insgesamt ca. 590 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Ein besonderes Highlight ist das zusätzliche ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Gartengrundstück mit einem repräsentativen Zierteich (ca. 500 m<sup>2</sup> Wasserfläche) – ein traumhaft angelegter Rückzugsort für Naturfreunde und Ruhesuchende in einer kaum einsehbaren Lage.

Haupthaus (ca. 485 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Nutzfläche Poolbereich):

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, Badezimmer und Balkon
- Dachraum/Technikraum

UG:

Räume mit Tageslicht und großen Fenstern

- Wellnessbereich mit Pool, Whirlpool, Sauna, Dampfsauna und Magnetröhre
- Freizeitraum mit Bar und Wein-/Getränkelerager
- Fitnessbereich inkl. separater Umkleide
- Badezimmer
- Lager- und Technikraum oder Parterre Zimmer mit eigenem Zugang

Außenbereich:

- 500qm Teichanlage mit UV-„Flussbett“
- Außendusche
- Gartenschuppen

- Brennholzlager
- Garage für Rasentraktor
- Parkähnliche Grünanlage – vollständig umzäunt.
- Carport (Garage möglich)

kleines Haus (ca. 106m<sup>2</sup> im EG und 1. OG + 50qm UG + Tiefgarage):

- Schlafzimmer und Badezimmer im 1. OG
- Wohnbereich mit Küche
- Parterre Zimmer mit separatem Zugang und Bad UG
- Lager/Waschraum UG
- Tiefgarage

Außenbereich:

- Ausbaubare Terrasse
- grüner, uneinsehbarer Garten

## Ausstattung

Die Häuser befinden sich in einem gepflegten Zustand und sind durch das zeitlose und offene Design sehr attraktiv.

Fertigstellung 1989 danach 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- wurde vor kurzem mit Epoxid abgedichtet
- Einfahrtstor/ Tiefgarage /Garage – modernisieren bzw. Instandsetzen
- Carport – Erneuerung der Überdachung oder Umbau zur Wohnfläche

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

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

Nun ist es an der Zeit dieses wundervolle Objekt der nächsten Generation zu überlassen, die ihre Zukunft hier neugestalten 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.

Die Häuser sind getrennt oder zusammen zu erwerben.

## **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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Winter

# Exposé - Galerie



Blick oben Eingang



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



Wohnzimmerbereich



Eingang/Garderobe



Begehbarer Kleiderschrank

# Exposé - Galerie

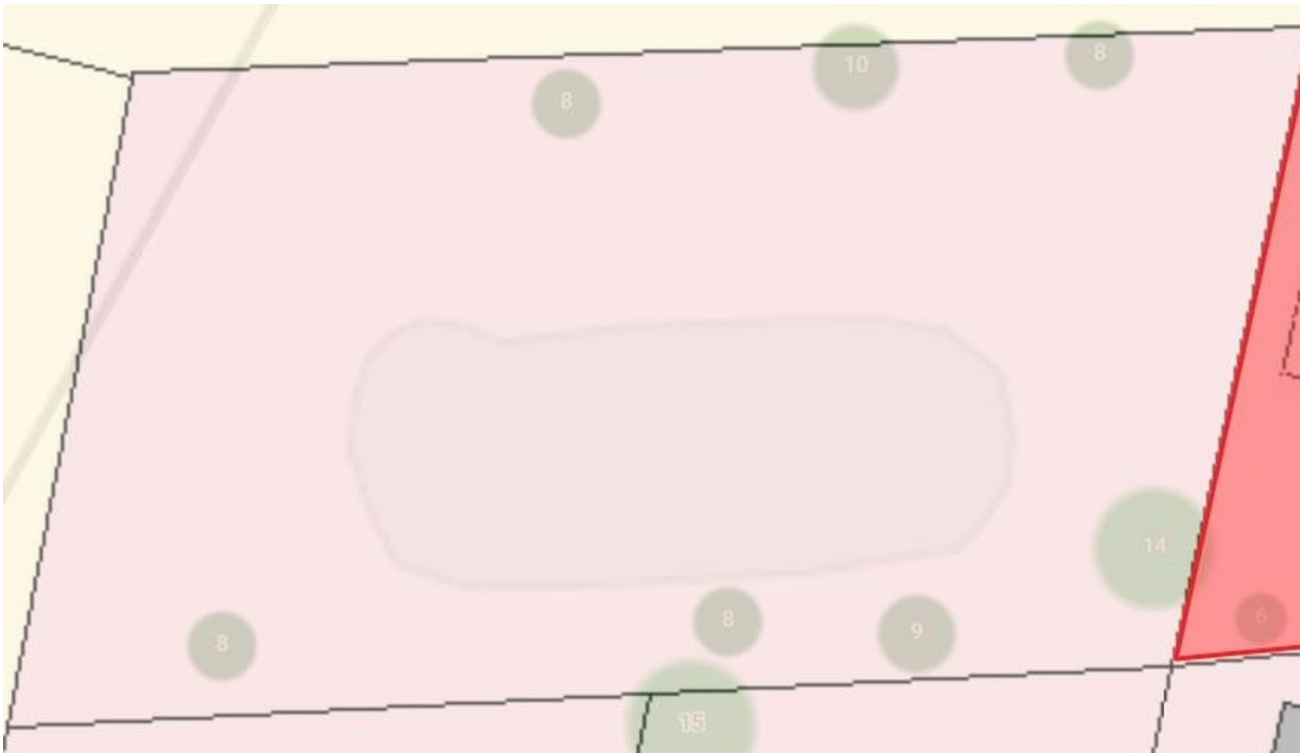


Küche Apartment



Apartment

# Exposé - Galerie



Aufteilung



kleines Haus SZ

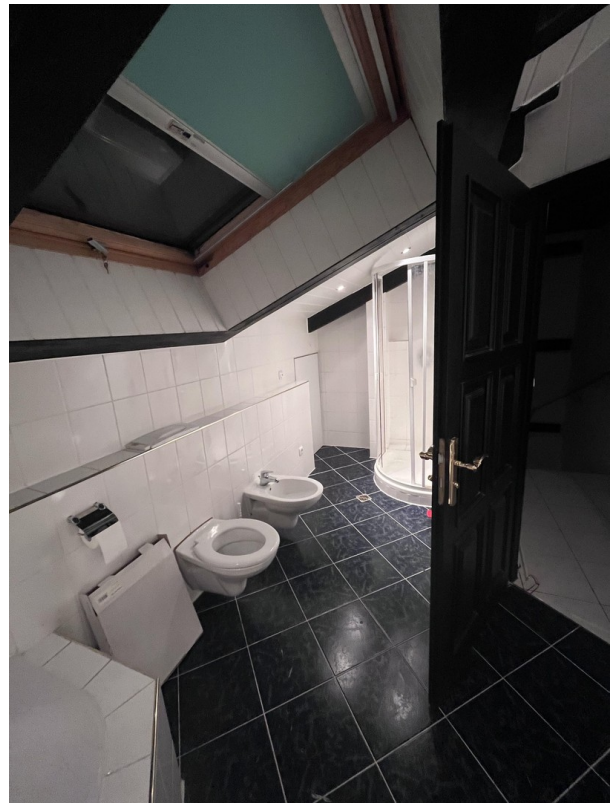
# Exposé - Galerie



kleines Haus SZ2



kleines Haus Bad



kleines Haus Bad2

# Exposé - Galerie



kleines Haus Wohnzimmer



kleines Haus Kamin

# Exposé - Galerie



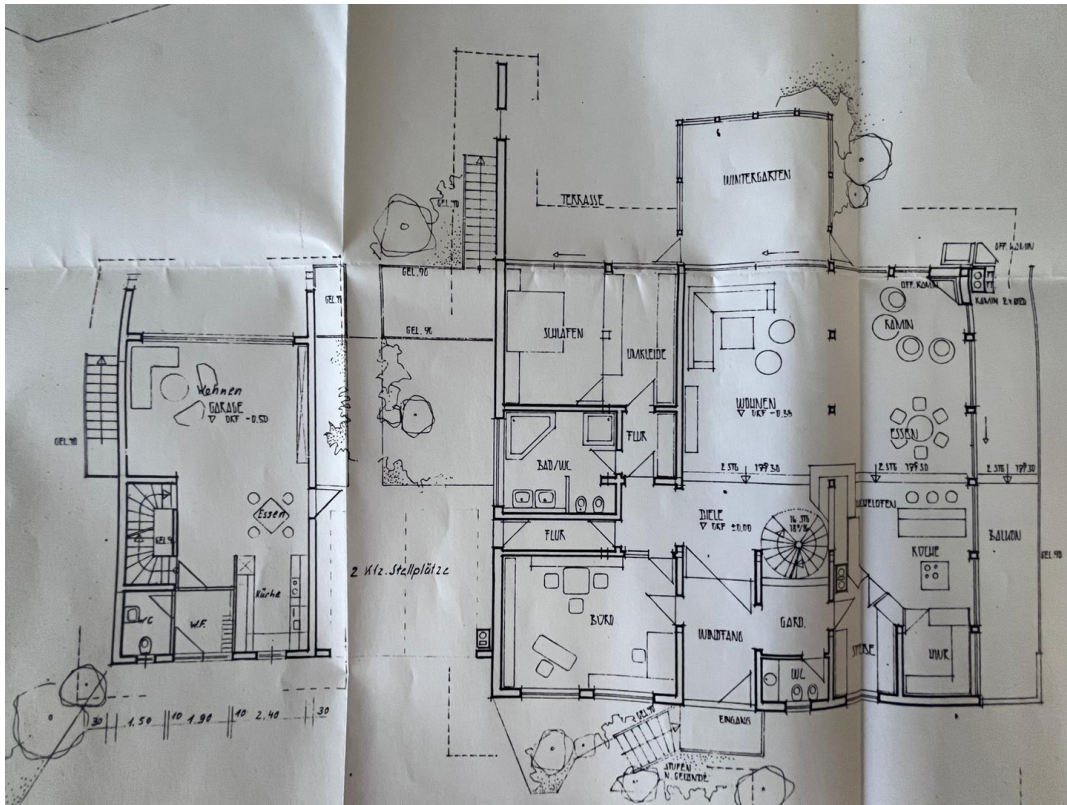
Blick oben Links



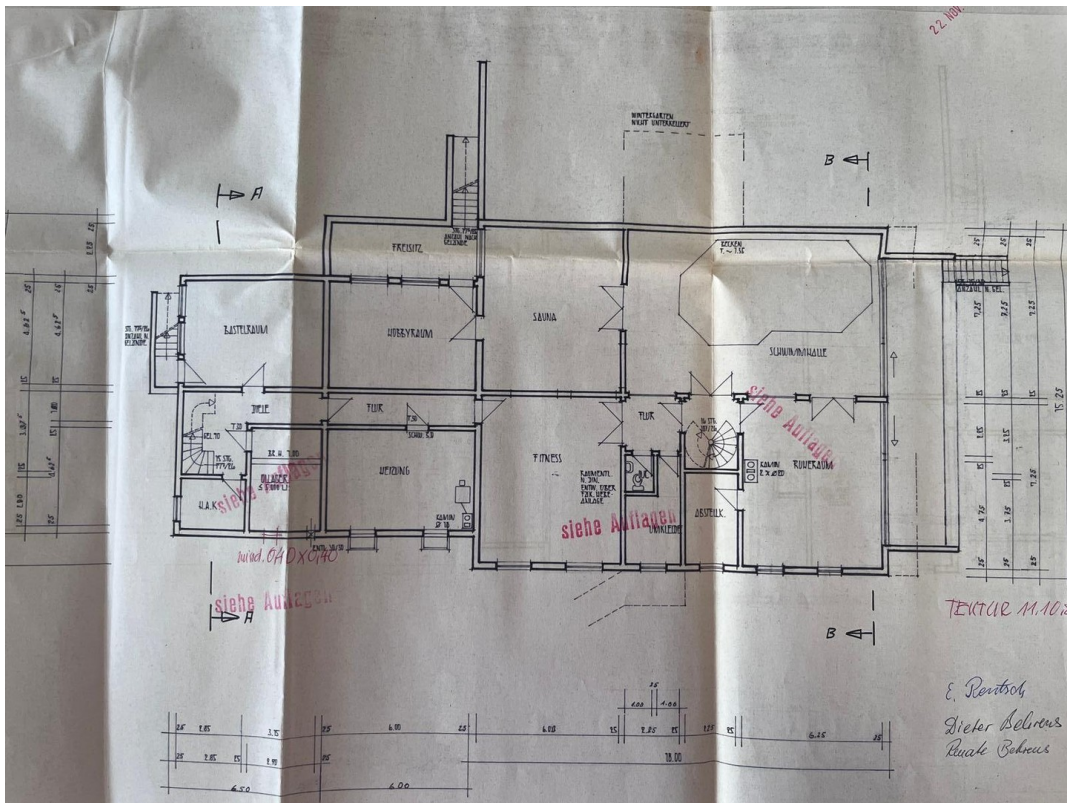
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Plan EG



Plan UG