

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gablingen

### Exklusives KfW-40-Ziegelhaus in ruhiger Südhanglage mit Weitblick



Objekt-Nr. OM-383740

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.393.000 €**

86456 Gablingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	928,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	204,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Ort, an dem Eleganz, Natur & Moderne verschmelzen: Ein Haus, das mehr ist als ein Zuhause, es ist ein Statement.

In privilegierter Südhanglage, eingebettet zwischen Natur und urbaner Nähe, erhebt sich dieses exklusive KfW-40-Ziegelhaus als Refugium von besonderer Klasse. Mit weitem Blick über die Landschaft, moderner Energieeffizienz und luxuriösen Annehmlichkeiten verkörpert es den Inbegriff zeitgemäßen Wohnens und eröffnet seinen Bewohnern die perfekte Symbiose aus Rückzug und Anbindung.

Die Architektur verbindet zeitlose Solidität mit subtiler Eleganz. Großzügige Fensterflächen lassen das Licht in die Räume strömen und holen die Natur unmittelbar ins Haus. In Kombination mit warmen Materialien und feinen Details entsteht eine Atmosphäre, die Geborgenheit schenkt und gleichzeitig den Charme dezenten Luxus verströmt. Hier findet man ein Zuhause, das Ruhe ausstrahlt und dennoch Raum für Entfaltung bietet.

Das Anwesen folgt höchsten Maßstäben in Energieeffizienz und Wohnkomfort. Die Ziegelbauweise nach KfW-40-Standard, kombiniert mit einer Sole-Wärmepumpe, moderner Lüftungstechnik und Glasfaseranschluss, macht das Haus nicht nur zukunftssicher, sondern auch nachhaltig und komfortabel. Der elegante Eckkamin von Brunner mit Speichermasse vereint modernes Design mit wohltuender Wärme und wird zum Herzstück des Wohnbereichs.

Auch im Bereich Nachhaltigkeit und Innovation setzt die Immobilie Akzente. Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 12,5 kWp und die hauseigene Wallbox stehen für Energieunabhängigkeit und eine Lebensweise, die den Anspruch an Fortschritt und Umweltbewusstsein gleichermaßen erfüllt.

Das weitläufige Grundstück mit seinen rund 928 Quadratmetern bietet Raum für Entfaltung und Begegnung. Zwei großzügige Terrassen öffnen den Blick in die Weite, während die exklusive Fass-Sauna einen privaten Ort der Ruhe und Erholung schafft. Für Familien hält der Garten mit eigenem Spielplatz ein Paradies für Kinder bereit.

Komfort und Funktionalität ergänzen das Ensemble auf elegante Weise. Eine großzügige Garage sowie ein zusätzlicher Schuppen bieten praktische Lösungen für Alltag und Freizeit, ohne die Ästhetik des Anwesens zu stören.

Dieses Haus ist weit mehr als ein Ort zum Wohnen – es ist ein Lebenskonzept. Es vereint die Ruhe der Natur mit der Nähe zur Stadt, die Solidität traditioneller Bauweise mit der Innovationskraft moderner Technik und den Charme subtilen Luxus' mit der Wärme eines echten Zuhauses. Ein einzigartiges Anwesen für Menschen, die das Besondere nicht nur suchen, sondern finden wollen.

## Ausstattung

Grundstück:

- ca. 928 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, 204 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- großzügiger Garten mit viel Platz für Freizeit, Spiel & Erholung
- sonnige Südterrassen mit Ausblick
- separater Schuppen für Gartengeräte und Fahrräder

Wohn- & Wohlfühlfaktoren:

- KfW-40 Effizienzhaus in Ziegelbauweise
- Sole-Wärmepumpe mit exzellenter Energieeffizienz
- zentrale Lüftungsanlage, Glasfaseranschluss, Holz-Alufenster
- Eckkamin von Brunner (neue Grundofentechnologie mit Speichermasse)

- Hochwertige, zeitlose Materialien – modern und langlebig

Nachhaltigkeit & Technik:

- Photovoltaikanlage (12,5 kWp) mit Speicherpotenzial
- Wallbox für E-Mobilität
- Zukunftssicher, energieeffizient & autark

Freizeit & Wellness:

- Zwei große Terrassen für sonnige Stunden und gesellige Abende
- Exklusive Fass-Sauna – private Wellnessoase im eigenen Garten
- Spielplatz für Kinder – perfekt für Familien
- weitläufiges Grundstück für Naturfreunde und Individualisten

Parken & Abstellmöglichkeiten:

- Große Garage (SUV geeignet)
- Zusätzlicher Schuppen für Hobby, Lager oder Gartengeräte

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Während viele beim Neubau noch mit steigenden Kosten und unvorhersehbaren Risiken konfrontiert sind, genießen Sie hier die Gewissheit eines fertiggestellten Hauses auf höchstem Standard. Keine Unsicherheit, keine Kompromisse – sondern sofort einziehen, ankommen und leben. Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus moderner Technik, nachhaltiger Bauweise und luxuriösem Wohngefühl begeistern und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

## Lage

Stadtnah & naturnah zugleich:

- ruhige Südhanglage mit unverbaubarem Weitblick
- nur 13 Min. zum Universitätsklinikum
- 6 Min. zur A8, 8 Min. zu B17/B2 – perfekte Anbindung
- Natur und Vorstadt in harmonischer Balance

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	21,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Hausansicht Süd



# Exposé - Galerie



Terrasse - Süd



Sauna Terrasse - West



Wohnzimmer (EG)

# Exposé - Galerie



Esszimmer (EG)



Wohn- und Esszimmer (EG)



# Exposé - Galerie



Sitzecke (EG)



Kamin (EG)

# Exposé - Galerie



Kamin (EG)



Küche (EG)



# Exposé - Galerie



Küche (EG)



Küche (EG)

# Exposé - Galerie



Gästezimmer / ehem. Büro (EG)



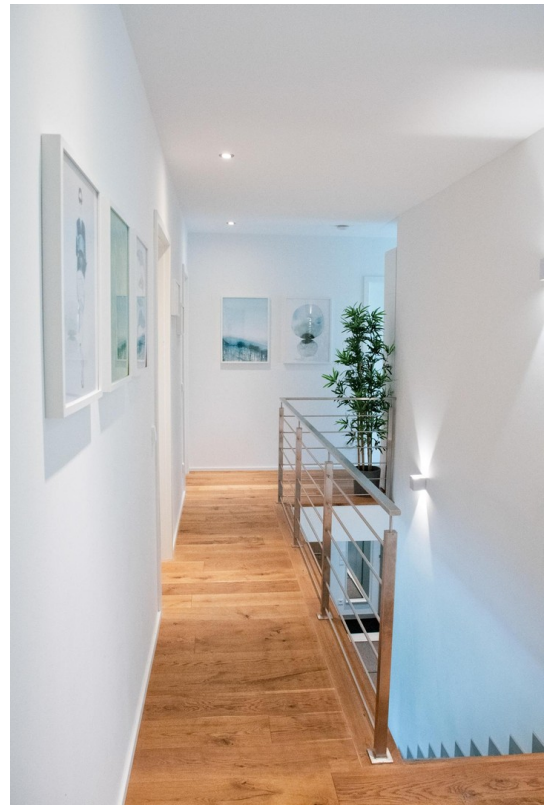
Gästezimmer / ehem. Büro (EG)



# Exposé - Galerie



Gäste WC (EG)



Flur (1. OG)



Kinderzimmer 2 (1. OG)



# Exposé - Galerie



Kinderz. 2 (Aufgang zum DG)



Kinder Bad (1. OG)

# Exposé - Galerie



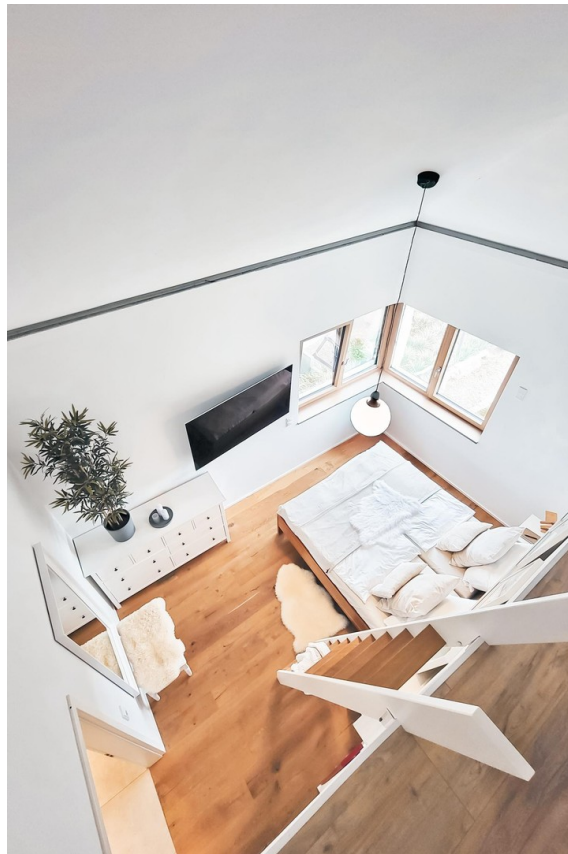
Eltern-Schlafzimmer (1.OG)



Eltern-Schlafzimmer (1.OG)



# Exposé - Galerie



Eltern-Schlafzimmer (1.OG)



Eltern-Bad (1.OG)



# Exposé - Galerie



Eltern-Badewanne (1.OG)

# Exposé - Grundrisse

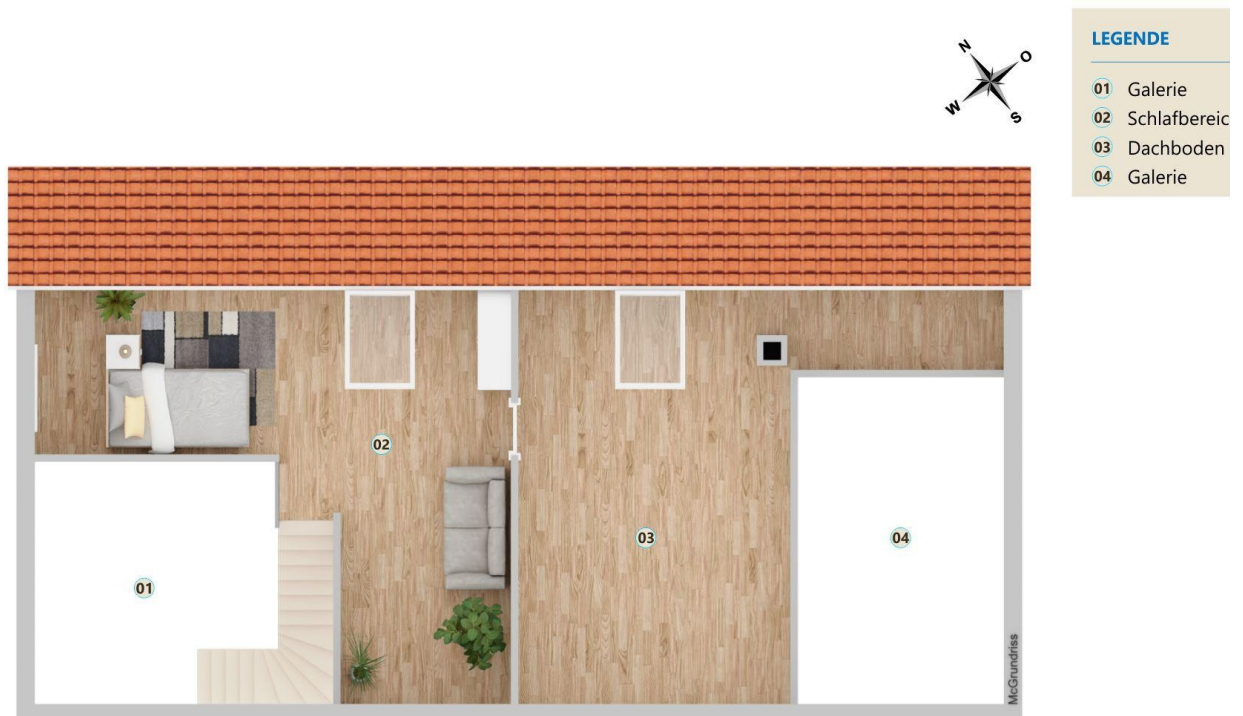


EG



1.OG

# Exposé - Grundrisse



DG