

# Exposé

## Villa in Wiesenbronn

**Traumhaus 330qm Wfl., 1000qm Grund, Pool, Outdoor  
Küche, 3 Bäder, 2 Wohnungen**



Objekt-Nr. OM-403820

**Villa**

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:  
Dominic Otto

Spülseestr. 8  
97355 Wiesenbronn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	10,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	330,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

(Das Inserat umfasst fast 50 Bilder und wurde auf diversen Plattformen online gestellt, einige Webseiten können so viele Bilder nicht darstellen. Bei Nachfrage stelle ich Ihnen diese gerne zur Verfügung.)

Traumhaus mit zwei Wohneinheiten, Pool, Whirlpool, Outdoor-Kitchen und traumhaftem Ausblick – pures Urlaubsfeeling!

Ein Haus, in das über Jahre hinweg viel Herzblut, Zeit und Geld geflossen sind – und das spürt man in jedem Detail. Statt vieler Worte sprechen hier die Bilder für sich: Dieses Zuhause vereint Luxus, Komfort und Urlaubsatmosphäre in perfekter Harmonie.

Der täglich beeindruckende Sonnenuntergang und der atemberaubende, kilometerweite Ausblick – ein Panorama, das jeden Abend aufs Neue begeistert.

Allgemein:

Das Haus umfasst zwei voneinander getrennte Wohneinheiten.

Obere Wohnung: ca. 180 m<sup>2</sup> + Untere Wohnung: ca. 145 m<sup>2</sup>

Beide Einheiten sind abschließbar und somit ideal als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder Eigennutzung.

Außenbereich:

- Beheizbarer Pool (33 °C und mehr) mit Wärmepumpe, automatischer PH- und Chlorsteuerung, App-Steuerung, Beleuchtung in allen Farben und Poolroboter.
- Outdoor-Küche mit Weber-Grill, Spülbecken mit Warmwasser, Kühlschrank mit Beleuchtung, Steckdosen, Rollos, Glasabtrennungen und Beleuchtung.
- Überdachte Terrasse mit Glasdach, Smart-TV, stilvoller Beleuchtung und Palmen – Ibiza-Feeling pur.
- Komplett gestaltete Außenanlage: Mauer, Zaun, 90x90 cm Terrassenplatten, App-gesteuerte Hausbeleuchtung in verschiedenen Farben, zahlreiche Stellplätze, Mülltonnenverkleidung, Geländer aus Stahl mit schwarzem Glas.
- Carport für zwei Fahrzeuge mit automatischer Abendbeleuchtung und extra helles Licht per Bewegungsmelder.
- Gartenhaus hinter dem Carport.

Obere Wohnung (ca. 180 m<sup>2</sup>):

- Großformatfliesen (1,20 m × 1,20 m) im gesamten Wohnbereich.
- Zwei luxuriöse Bäder (Master- und Gästebad) mit 3D-Wandfliesen in Schwarz-Gold, Whirlpool-Badewanne mit Bluetooth und Spiegel mit Wetteranzeige.
- Edelstahl-Leisten und hochwertige Details bis in jeden Sockel und jede Treppenstufe.
- Zwei Schlafzimmer (Master + Gäste).
- Großer Vorratsraum hinter der Küche (ca. 20 m<sup>2</sup>).
- Hochwertige Küche mit Neff-Geräten (Slide & Hide), Liebherr-Einbaukühlschrank und LG InstaView Kühlschrank.
- Zwei Terrassen und ein 5 m langer Balkon.

Untere Wohnung (ca. 145 m<sup>2</sup>):

- Drei Zimmer: Schlafzimmer, Büro, Ankleidezimmer mit maßgefertigtem Kleiderschrank

- Küche mit LG InstaView Kühlschrank, Festwasseranschluss und Eiswürfelfunktion, Spülmaschine etc.
- Badezimmer + separates Gäste-WC mit Urinal.
- Partyraum mit Unterputzverkabelung für Strom, Boxen, HDMI und TV, Billiard.
- Zusätzlicher Ankleidegang für Schuhe und Jacken
- Zwei Terrassen und direkter Zugang zum Garten

Sonstiges:

Ca. 98 % fertiggestellt, Restarbeiten können nach Absprache von mir erledigt werden.

Provisionsfrei!

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

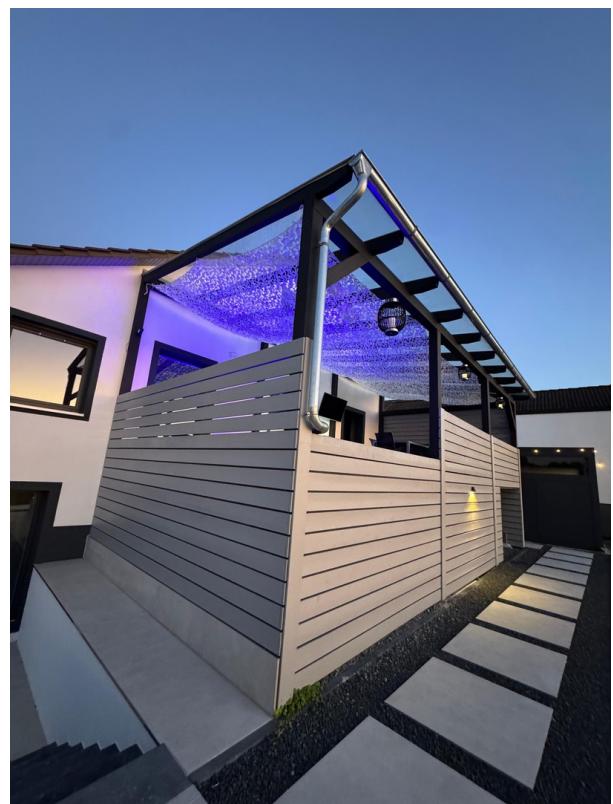
# Exposé - Galerie



Garten/Rasen

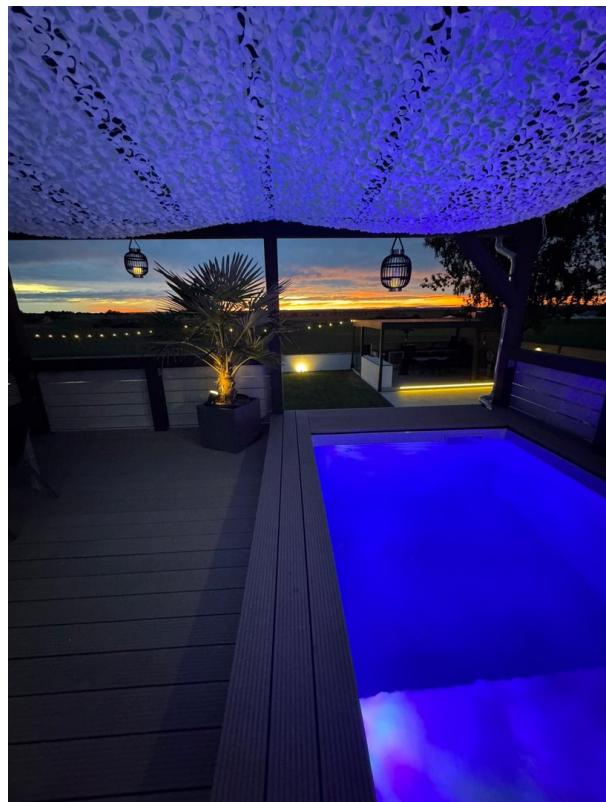


Garten

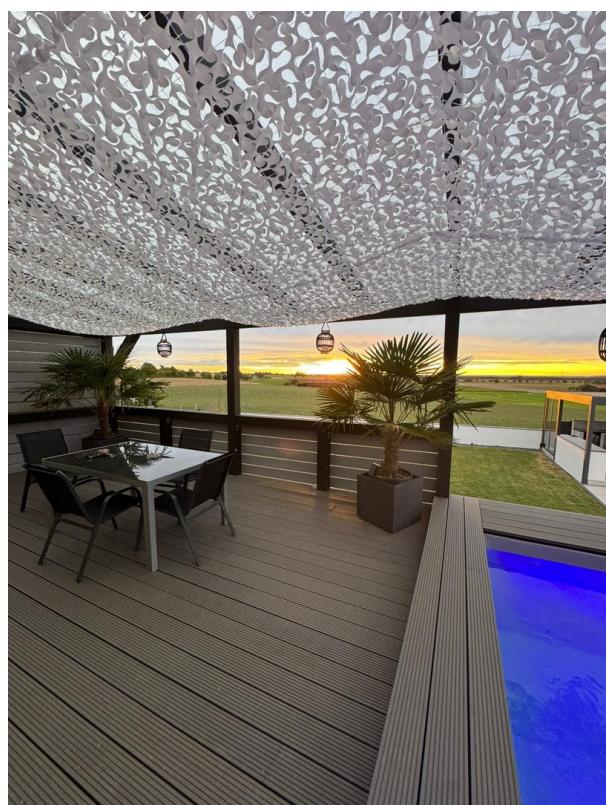


Terrasse

# Exposé - Galerie



Pool



Aussicht

# Exposé - Galerie



Rückansicht



Terrasse

# Exposé - Galerie



Outdoor Küche

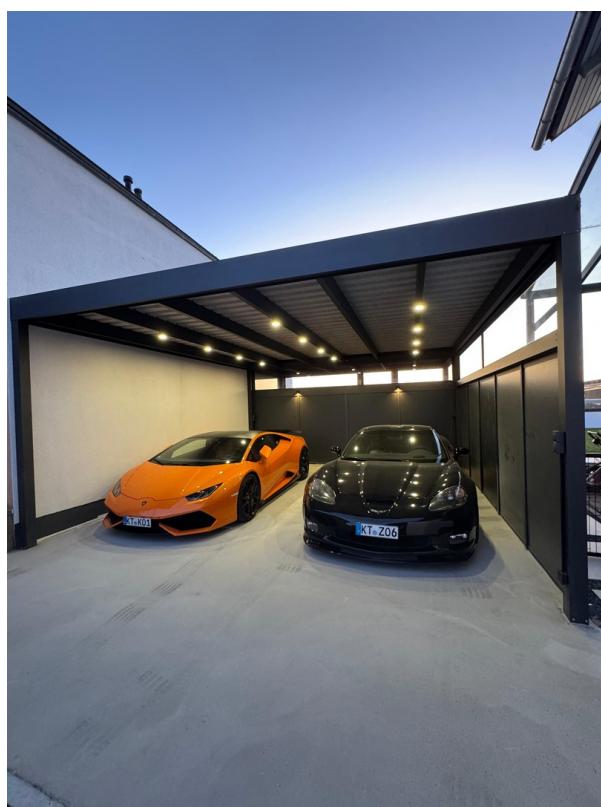


Outdoor Küche

# Exposé - Galerie



Outdoorbereich

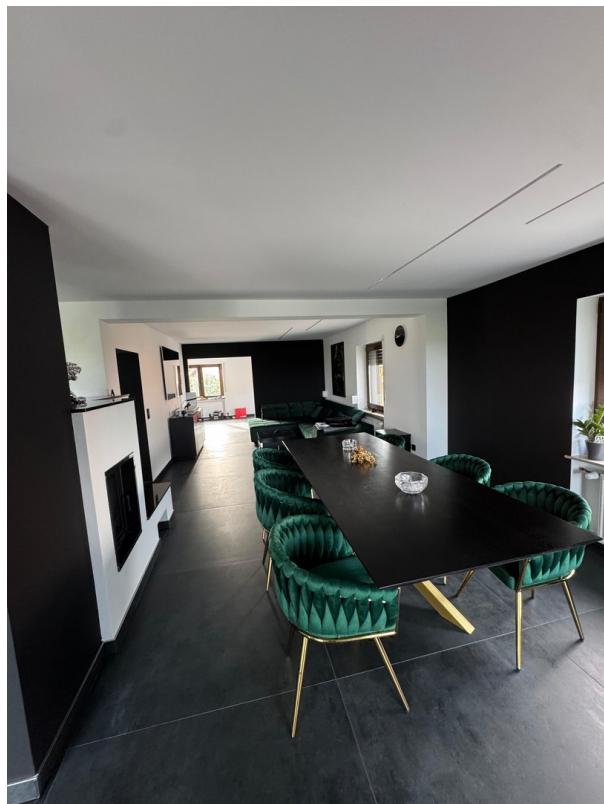


Carport

# Exposé - Galerie



Frontbereich



Esszimmer 1.OG

# Exposé - Galerie

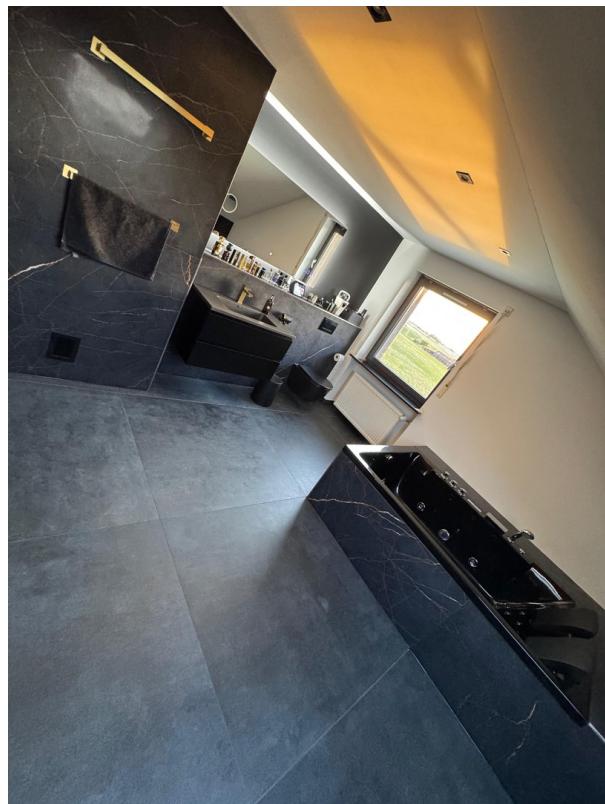


Wohnzimmer 1.OG



Gang 1.OG

# Exposé - Galerie



Masterbad 2.OG

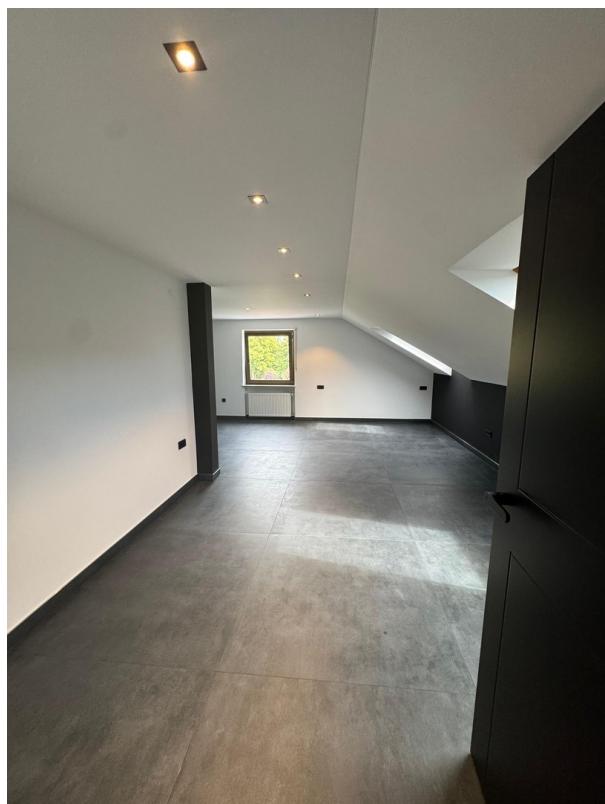


Masterbad 2.OG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus 2.OG



Schlafzimmer 2.OG

# Exposé - Galerie



Gang 2.OG



Gästezimmer 2.OG

# Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Bad 1.OG

# Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Garage/ Showroom EG

# Exposé - Galerie



Garage/ Showroom EG



Garage/ Showroom EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer EG



Ankleidezimmer EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Büro EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Garderobe EG

# Exposé - Galerie



Gästeklo EG