

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neuendettelsau

### Architekten Stadtvilla in Neuendettelsau - freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage



Objekt-Nr. OM-404843

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **950.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Dreßler

91564 Neuendettelsau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	800,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	198,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Einfamilienhaus mit luxuriöser Ausstattung und ca. 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Neubaugebiet am Weingarten und wurde 2016 neu gebaut.

Das Haus erstreckt sich über 2 Etagen zuzüglich einem Keller mit ca. 100 qm Nfl., sowie einer Doppelgarage und einem angrenzenden Schuppen.

Das Haus ist perfekt für Familien mit 2-3 Kinder konzipiert.

Das EG begeistert mit einem weitläufigen Wohn- und Essbereich mit einem 3-seitigen Kamin, daran schließt sich eine großzügige Küche mit Speis an.

Im EG befindet sich ein großes Arbeitszimmer bzw. Gästezimmer, ein Gäste WC mit Dusche und ein Schuh- bzw. Garderobenzimmer.

Über eine freischwebende Holzterrappe gelangt man ins OG. Hier gibt es 2 Kinderzimmer mit eigenem Kinderbad, ein Elternschlafzimmer mit Ankleide und eigenem Badezimmer.

Der Keller hat einen Technikraum und 4 Kellerräume zur frei verfügbaren Nutzung. Im großen Keller ist ebenfalls ein Starkstromanschluß für eine Sauna vorgesehen.

In den Wohnräumen ist hochwertiges Parador Eiche Parkett verlegt, Flure und die Küche sind mit großen hochwertigen hellgrauen Villeroy & Boch Fliesen gefliest.

Bodentiefe Fenster (Holz/Alu), 50 qm Terrasse mit Milchglas.

Das Haus wurde von einer lokalen Zimmerei in Holzrahmenbauweise erstellt. Das Haus besitzt die Energieklasse A, KfW 55 Standard. Ausgestattet ist das Haus mit einer Gas Brennwerttechnik und Fussbodenheizung im EG und OG. Durch die perfekte Dämmung betragen die Gaskosten nur ca. 1000€ p.a. für Heizung und Warmwasser.

Der Keller ist in WU-Beton mit gemauerten Innenwänden.

Die Küche ist eine moderne und hochwertige Einbauküche von Schüller Küchen mit Bora Kochfeld und hochwertigen Geräten.

Das Haus ist mit einer PV Anlage mit 11 KW und 7 KW Batteriespeicher ausgestattet.

Wunderschönes eingewachsenes sonniges Grundstück mit 800qm in Süd-West Ausrichtung mit Terrasse im Garten.

Mehr Details gerne auf Anfrage, 0179/5005080. Bitte keine Makleranfragen.

Frei nach Absprache.

## Ausstattung

Sehr hochwertiges Architektenhaus

Eichenparkett, bodentiefe Fenster, Holz-Alu Fenster, Kamin, PV Anlage mit Batteriespeicher, Holzhaus, Doppelgarage mit automatischem Garagentor, sonniges Süd Grundstück

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus befindet sich in einem Neubaugebiet in Neuendettelsau, am Weingarten in einer verkehrsberuhigten Nebenstrasse.

Neuendettelsau ist eine attraktive und familienfreundliche Wohngemeinde mit ca. 8.000 Einwohnern im mittelfränkischen Landkreis Ansbach. Neuendettelsau ist über die A6 und die B14 perfekt angebunden. Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.

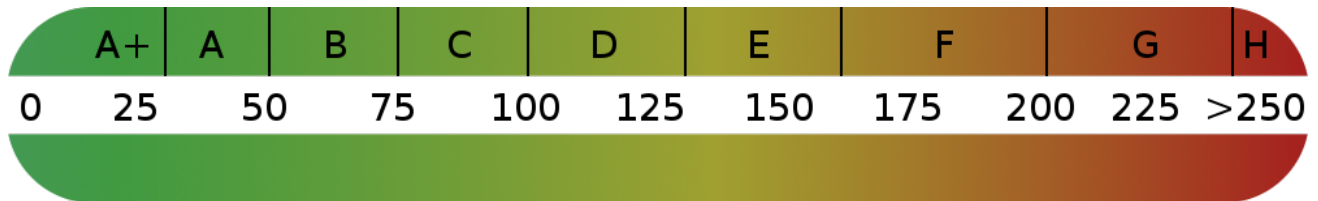
Eine Zuganbindung nach Ansbach und Nürnberg ist ebenfalls vorhanden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Hausansicht



# Exposé - Galerie



Hausansicht



Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Garten



# Exposé - Galerie



Hausansicht



Terrasse EG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Kamin



Küche



# Exposé - Galerie



OG mit Luftraum



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC