

# Exposé

## Villa in Fichtenau

**Exklusives Wohnhaus mit außergewöhnlicher Architektur  
und großzügigem Anwesen**



Objekt-Nr. OM-418479

**Villa**

Verkauf: **1.690.000 €**

Birkenwaldstrasse 43  
74579 Fichtenau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	2.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger Dorflage befindet sich dieses außergewöhnliche Wohnhaus, das durch seine hochwertige Bauweise, die großzügigen Dimensionen und den äußerst gepflegten Gesamtzustand überzeugt. Die besondere Architektur verleiht der Immobilie einen repräsentativen Charakter und macht sie zu einer seltenen Gelegenheit für Käufer mit gehobenen Ansprüchen.

Das Haus bietet ein weitläufiges Raumangebot mit lichtdurchfluteten Wohnbereichen und einer hochwertigen Ausstattung.

Ein besonderes Highlight ist das liebevoll angelegte Grundstück mit großem Garten und idyllischem Schwimmteich - ein Ort der Ruhe und Erholung.

Der private Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Entspannen ein. Ergänzt wird das Angebot durch einen separaten Partyraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Immobilie liegt in einem gepflegten, dörflichen Umfeld und verbindet naturnahes Wohnen mit exklusiver Ausstattung und hoher Lebensqualität.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Terasse



Terasse



# Exposé - Galerie



Terasse



Treppe



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



OG



EG



# Exposé - Galerie



Küche



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

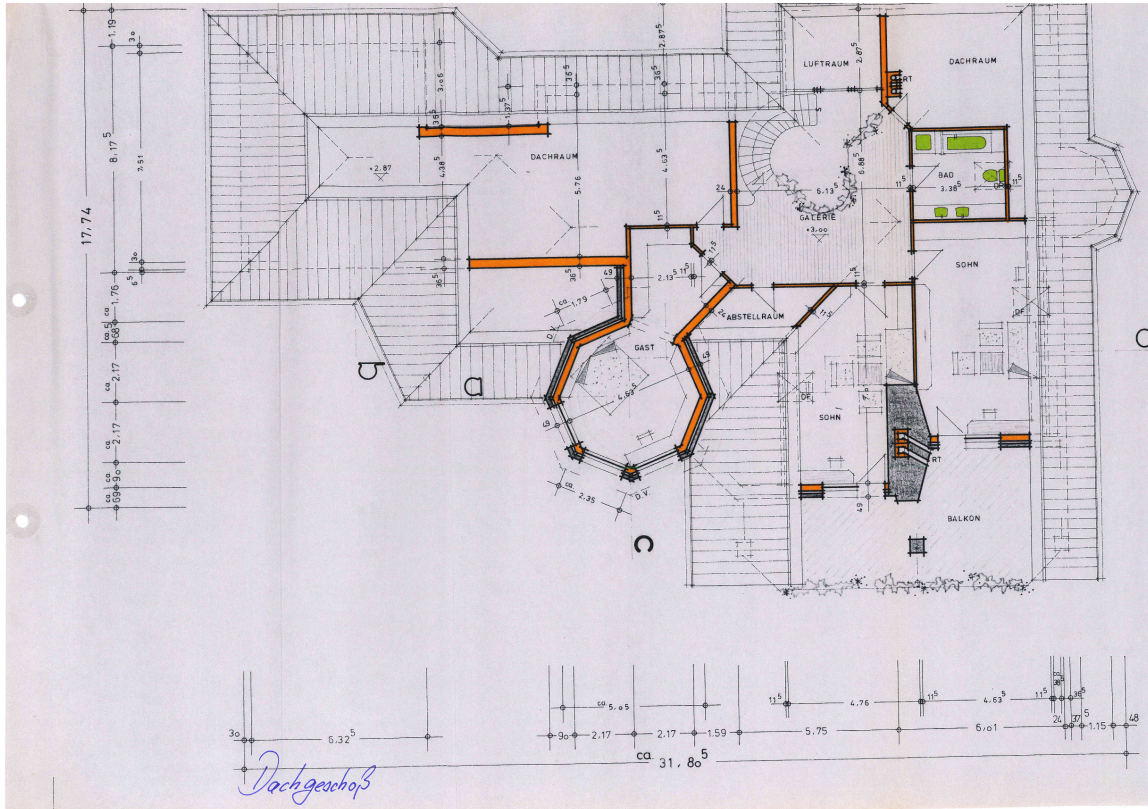
Architectural floor plan of a residential building, likely a school or community center. The plan shows a complex layout with various rooms and outdoor spaces. Key features include:

- Garage:** A large double garage (DOPPELGARAGE) on the left side.
- Central Hall:** A central hall (FLUR) with a staircase and a circular area.
- Kitchen and Dining:** A kitchen (KÜCHE) and a dining area (ESSTHEKE) adjacent to the central hall.
- Living Area:** A living area (WOHNEN) with a fireplace (KAMIN-ECKE) and a balcony (BALKON).
- Bedrooms:** Two bedrooms (ELTERN, BAD) with built-in furniture.
- Outdoor Spaces:** A balcony (BALKON) and a garden area (ESSECKE) with a circular feature.
- Orientation:** The plan is oriented with North (N) at the top.
- Dimensions:** Various dimensions are indicated throughout the drawing, such as 17.74, 8.17, 5.85, etc.

The plan is a detailed architectural drawing showing the layout of the building, including walls, doors, windows, and furniture. The rooms are labeled with their names in German, and the dimensions are given in meters. The drawing is a technical representation of the building's design.



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

