

# Exposé

## Einfamilienhaus in Igensdorf

### Architektenhaus – Naturblick, Familie & Stadtnähe



Objekt-Nr. OM-422195

### Einfamilienhaus

Verkauf: **848.000 €**

Ansprechpartner:  
Steffi

91338 Igensdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	560,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das voll ausgebaute Einfamilienhaus mit ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch seine offene Architektur mit Galerie vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss, versetztem Dach und vielen bodentiefen Holzfenstern. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Theke, ein zusätzlicher Raum sowie eine Bibliothek mit Blick ins Grüne.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, ein großes Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne, Dusche und WC sowie ein separates Gäste-WC. Das ausgebaute Dachgeschoss mit Dachschrägen bietet zwei weitere helle Räume.

Das Haus ist hangseitig gebaut und verfügt über eine großzügige, umlaufende Hochterrasse auf drei Seiten: vorne ebenerdig begehbar, hinten auf Höhe des ersten Obergeschosses. Dadurch erhalten drei Kellerräume Tageslicht und bodentiefe Fenster. Der Keller bietet zusätzlich drei weitere Räume, einen separaten Technikraum, einen eigenen Hauswirtschaftsraum, ein Bad mit Dusche, ein separates WC sowie eine private Sauna.

Momentan heizt Fernwärme das Haus.

Eine Wärmepumpe wird im Juli eingebaut und sorgt dann für eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung. Dadurch ist das Haus nahezu autark und bietet langfristig niedrige Energiekosten. Eine ideale Lösung für zukunftsorientiertes Wohnen. Die Kosten für die Heizungsumstellung übernimmt der Verkäufer.

## Ausstattung

Zukunftssichere Ausstattung mit großer Solaranlage, zusätzlicher Photovoltaikanlage zur Warmwasserbereitung und großem Tesla-Stromspeicher im Keller, zentraler Wohnraumlüftung sowie Raffstores (im Erdgeschoss elektrisch). Ein großer Carport rundet dieses besondere Angebot ab.

Ein idealer Ort für Familien: Berge und viel Natur, Wälder und ein Bach befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso gibt es ein vielfältiges Sportangebot mit Sportplatz, Tennisplätzen und Kinderspielplatz – perfekt für ein aktives Familienleben.

Ein Zuhause für Menschen, die Architektur, Nachhaltigkeit, Natur und Stadtnähe perfekt miteinander verbinden möchten.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Dieses hochwertige, lichtdurchflutete Architektenhaus (Fertigstellung 2004) liegt in absoluter Bestlage mit unverbaubarem Blick in die Fränkische Schweiz. Auf zwei Seiten grenzt das ca. 560 m<sup>2</sup> große Grundstück direkt an die Natur und bietet Ruhe, Weite und Privatsphäre – bei gleichzeitig hervorragender Anbindung: Nürnberg Zentrum ca. 30 Minuten, Erlangen ca. 25 Minuten, Gräfenberg-Bahn und Busnetz gut erreichbar. Kindergarten, Schule und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ort.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin

# Exposé - Galerie



Bibliothek



Aussicht Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Küche



Schlafzimmer UG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG

