

# Exposé

**Einfamilienhaus in Obernburg am Main**

**Luxus-Anwesen mit privatem Wellnessbereich - in  
Obernburg am Main**



Objekt-Nr. OM-423392

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.680.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Teichert

63785 Obernburg am Main  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	440,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	277,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

DURCHDACHTE RAUMAUFTHEILUNG ÜBER DREI ETAGEN

Erdgeschoss - Wellness-Oase, Garage, Wirtschaftsraum und Flur

Betritt man die Immobilie, wird man von einem hellen Flur mit Blick in die 6 Meter hohe Galerie empfangen. Die hochwertige Ausstattung fällt bereits ins Auge und zieht sich - wie beispielsweise das aus Italien importierte Parkett der Treppen - durch das ganze Haus. Das in der Treppe integrierte Schuhregal (Maßanfertigung) lässt den Bereich zudem äußerst aufgeräumt wirken.

Linker Hand befindet sich der Zugang zu dem abgeschlossenen Wellness-Bereich. Vom Flur aus gelangt man zudem in den Hauswirtschaftsbereich mit Wasch- und Heizraum und Zugang zur Garage. Diese bietet mit 41m<sup>2</sup> Platz für bis zu 3 PKW und ist mit Fußbodenheizung ausgestattet.

### 1. Obergeschoss - Hauptwohnbereich

Hier spielt sich das Leben ab. Ein offener Wohn-Essbereich mit fast 83m<sup>2</sup> und nahtlos integrierter 70.000€-Designer-Küche sowie Kamin lädt zum Verweilen mit Familie und Freunden ein.

Im Sommer lässt sich eines der XXL Glaselemente zur Seite schieben und man erhält direkten Terrassenzugang. Somit erweitert man die Fläche um eine wunderschöne Außenterrasse. Die Terrasse verfügt über integrierte Heizstrahler und ein Sonnendach, welches sich nach Belieben auf- und zufahren lässt.

- Hauptschlafzimmer mit erstklassiger Ausstattung (indirektes Licht, TV)
- Begehbarer XXL-Kleiderschrank
- Luxusbadezimmer mit Badewanne und großzügiger Regendusche
- Badezimmerspiegel mit integriertem TV

### 2. Obergeschoss - Flexibilität und Aussicht

- Drei weitere Schlafzimmer/Räume (Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer)
- Zusätzliches vollwertiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- Großzügige Dachterrasse mit herrlichem Ausblick über die Hanglage
- Badezimmerspiegel mit integriertem TV

## EINZIGARTIGE FLÄCHENEFFIZIENZ

Mit 350 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche auf nur 440 m<sup>2</sup> Grundstück bietet diese Immobilie ein unvergleichliches Raum-Nutzungs-Verhältnis:

- ca. 206 m<sup>2</sup> hochwertigste Wohnfläche mit durchdachter Zonierung
- ca. 71 m<sup>2</sup> reiner Wellness-Bereich (einzigartige Dimension!)
- ca. 41m<sup>2</sup> beheizte Garage für bis zu drei PKW
- ca. 32 m<sup>2</sup> Wirtschafts- und Technikfläche

## EINZIGARTIGES WELLNESS-KONZEPT - PRIVATE SPA-OASE

Das absolute Alleinstellungsmerkmal dieser Immobilie ist der individuell ausgebauter Wellness-Bereich großzügiger Spa-und Multifunktionsfläche - was flächentechnisch einer eigenständigen Wohnung entspricht. Integrierte Glaselemente lassen den gesamten Bereich hell, freundlich und ansprechend wirken.

Vorgelagerter Multifunktionsraum:

- Vielseitig nutzbar z.B. als privates Fitnessstudio oder als Massage-/Kosmetikpraxis
- Perfekt für das Home-Spa-Erlebnis

Pool-Bereich (Hauptattraktion):

- Pool mit professioneller Gegenstromanlage für ganzjähriges Schwimmtraining
- Integrierter Whirlpool für pure Entspannung
- Pooleinheit eingefasst mit exklusivem Yachtboden
- Offene Dusche
- Bar/Theke mit Fernseher

Hamam- und Sauna-Vorbereitung:

- Hamam professionell vorbereitet für authentisches türkisches Dampfbad
- Hochwertige Vorinstallation inkl. beheizbarer Bänke vorhanden
- Nahtloser Einbau einer finnischen Sauna möglich

## Ausstattung

HOCHWERTIGE BAUSUBSTANZ UND PREMIUM-AUSSTATTUNG

Integrierte Automatisierung:

- Integriertes BUS-System ermöglicht smarte Steuerung
- Steuerung aller Rollos, Heizungsthermostate und Lichter per Browser und lokaler Steuerungseinheit möglich
- Zentrale Staubsaugeranlage

Erstklassige Ziegelbauweise:

Die Poroton MZ7-Ziegelbauweise aus dem Jahr 2015 steht für:

- Außergewöhnliche Energieeffizienz durch optimale Wärmedämmwerte
- Erstklassigen Schallschutz für ungestörte Ruhe
- Gesundes Raumklima durch natürliche Feuchtigkeitsregulierung
- Langfristige Wertstabilität und minimale Instandhaltungskosten

Zukunftsweisende Energietechnik:

- 9,9 KW Photovoltaikanlage mit Tesla Powerwall Speicher
- Bis zu 70% Eigenversorgungsgrad für maximale Unabhängigkeit
- Erhebliche Energiekostenreduzierung
- Innenliegende Wärmepumpe in perfekter Kombination mit Fußbodenheizung
- Effizientes Wassermanagement durch integrierte Zisterne

Premium-Materialien:

- KTM CUBE - Türen in Hotelqualität
- XXL-Fliesen (160x160 cm) in EG und 1. OG
- Italienisches Parkett für die gesamte Treppenanlage und in den Schlafräumen

- Designer-Küche mit Glasfronten im Wert von ca. 70.000€
- Premium-Toiletten teils mit beheizbarem Sitz und Bidet-Funktion
- Fußbodenheizung durchgängig in allen Bereichen, inklusive Garage

## Sonstiges

Zur Beantwortung erster Fragen, oder bei Interesse an einem Besichtigungstermin, stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich sowohl telefonisch unter 016095684726, als auch über die Nachrichten-Funktion der Portale.

## Lage

### PREMIUM-STANDORT OBERNBURG AM MAIN

Obernburg am Main vereint die Vorzüge eines prosperierenden Wirtschaftsstandorts mit der Lebensqualität einer historischen Kleinstadt zwischen Spessart und Odenwald. Die Römerstadt liegt strategisch perfekt im bayerischen Teil des internationalen Wirtschaftsraums Frankfurt-Rhein-Main.

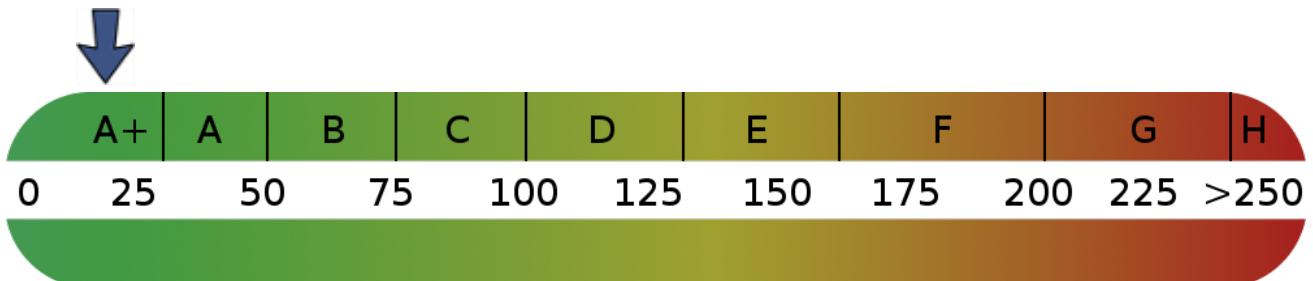
Die Immobilie liegt in einer ruhigen Stichstraße, welche nur von Anwohnern befahren wird. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Discounter und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Verkehrsanbindung der Extraklasse:

- 35 Autominuten zum Frankfurter Flughafen
- 15 Autominuten nach Aschaffenburg
- Direkter Anschluss an A3/A45 über B469
- Bahnanschluss

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,66 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



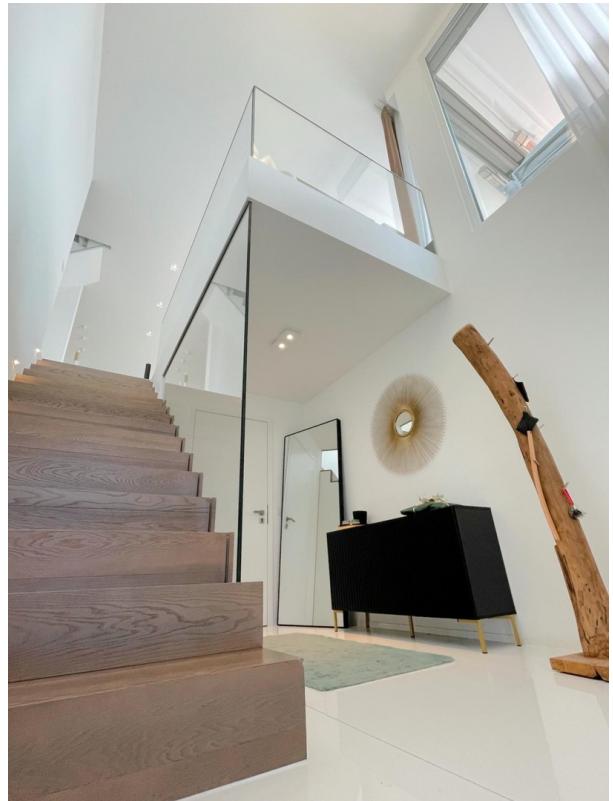
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



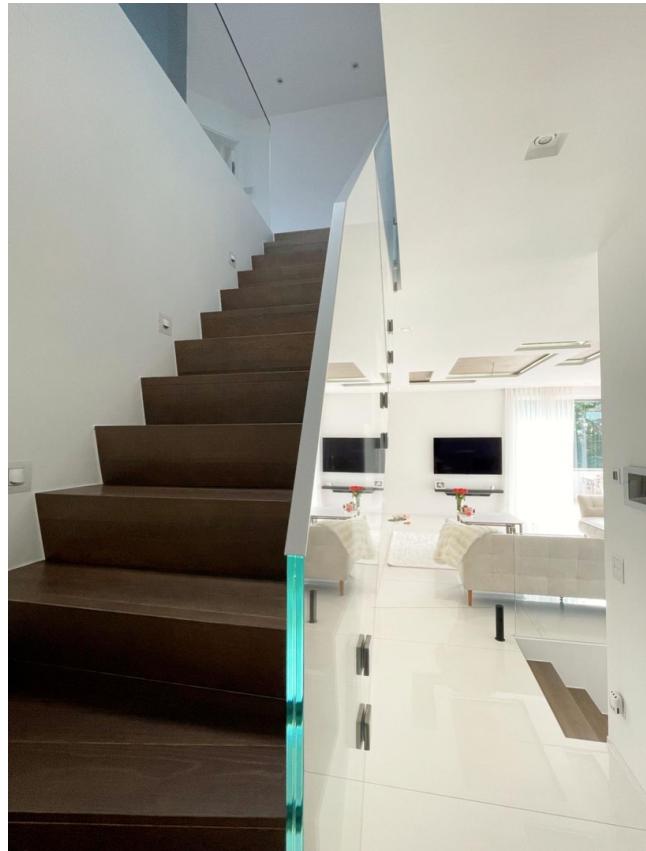
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



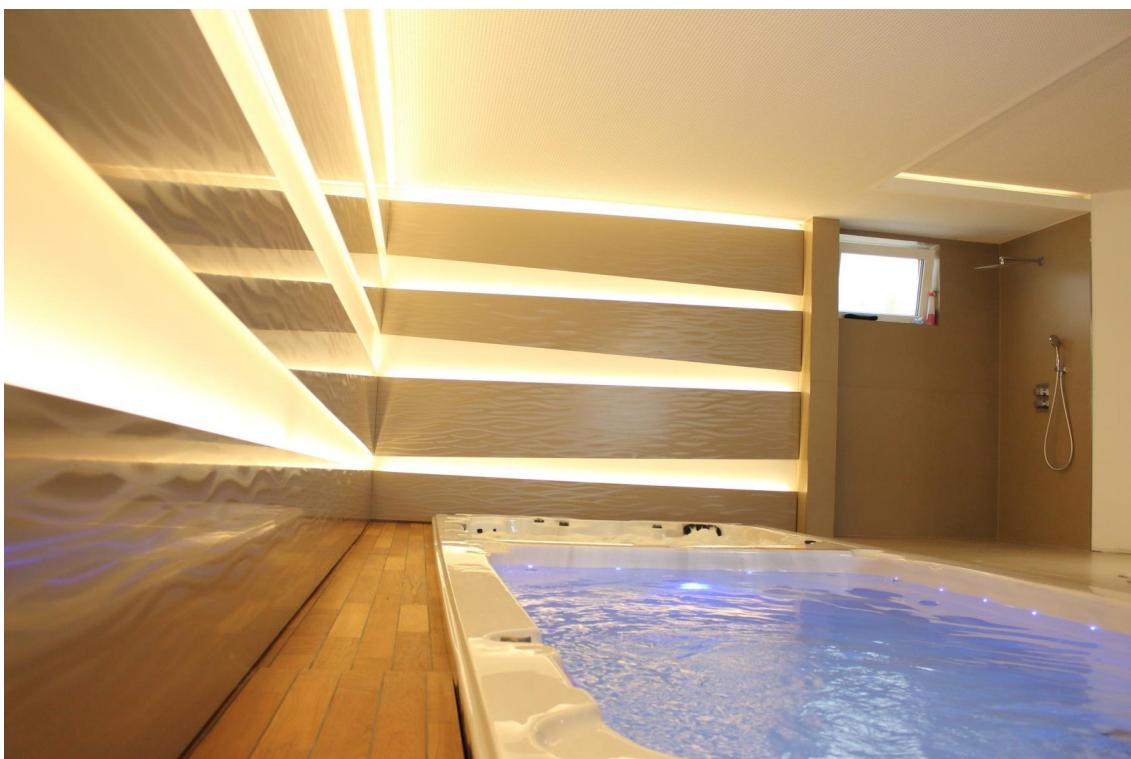
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

