

Exposé

Einfamilienhaus in Wellheim

Modernes Architektenhaus mit Einliegerwohnung & Südgarten - Energieklasse A - 813 m2 Grundstück



Objekt-Nr. OM-430310

Einfamilienhaus

Verkauf: **769.000 €**

Ansprechpartner:
Brigitte Roidl

Waldstraße 13
91809 Wellheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	813,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	200,00 m²	Carports	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes Architektenhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger, naturnaher Lage von Wellheim. Das Haus bietet ca. 200 m² Wohnfläche auf einem 813 m² großen Grundstück und überzeugt durch offene, lichtdurchflutete Räume, hochwertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Teilvermietung.

Beheizt wird das Haus über eine effiziente Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Energieeffizienzklasse A.

Südterrasse, Pool, Garage und Carport runden das Angebot ab.

Ausstattung

Dieses im Jahr 2012 errichtete Architektenhaus vereint moderne Energieeffizienz mit hochwertiger Materialwahl und einem durchdachten, lichtdurchfluteten Raumkonzept.

Eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt ganzjährig für ein angenehmes, gesundes Raumklima. Die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe in Kombination mit einer flächendeckenden Fußbodenheizung.

Ein besonderes Highlight ist der modern gestaltete Kachelofen, der nicht nur eine behagliche Atmosphäre schafft, sondern zusätzlich in das Heizsystem eingebunden ist und zur energetischen Unterstützung beiträgt.

Die verbauten Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung stehen für hohe Energieeffizienz, Langlebigkeit und eine zeitlos elegante Optik.

Im Obergeschoß setzt sich der architektonische Anspruch konsequent fort: Von sämtlichen Räumen besteht direkter Zugang in den Garten sowie auf die großzügige Terrasse bzw. den Balkon. Dadurch entsteht ein außergewöhnliches Wohngefühl mit fließendem Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Der Bodenbelag im Obergeschoß ist durchgängig mit hochwertigen Fliesen in ansprechender Holzoptik ausgeführt - optisch warm wie Parkett, zugleich äußerst pflegeleicht und langlebig.

Ein separater Ankleideraum im Elternschlafzimmer bietet zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten ist stilvoll integriert und im Kaufpreis enthalten.

Die separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang ermöglicht flexible Nutzung - ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder zur Vermietung.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem äußerst gepflegten Zustand mit gehobener Ausstattung und architektonischer Qualität.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Wellheim im idyllischen Naturpark Altmühltal im Landkreis Eichstätt.

Wellheim überzeugt durch seine naturnahe Umgebung, hohe Lebensqualität und ein familienfreundliches Wohnumfeld. Die Waldstraße ist eine wenig befahrene Anliegerstraße - ideal für alle, die Ruhe und Privatsphäre schätzen.

Der staatlich anerkannte Erholungsort liegt zwischen den wirtschaftsstarken Regionen Ingolstadt, Neuburg an der Donau und Eichstätt und bietet damit eine attraktive Kombination aus Natur und guter Anbindung.

Entfernungen:

- Eichstätt und Neuburg a.d. Donau ca. 15 Minuten
- Ingolstadt ca. 30 Minuten
- München ca. 60 Minuten über A 9

Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und (zahn-) ärztliche Versorgung vor Ort. Sehr gute Anbindung an weiterführende Schulen in Eichstätt und Neuburg. Naheliegende Universitäten in Eichstätt, Ingolstadt, München, Augsburg und Nürnberg. Flughäfen finden sich in München und Nürnberg.

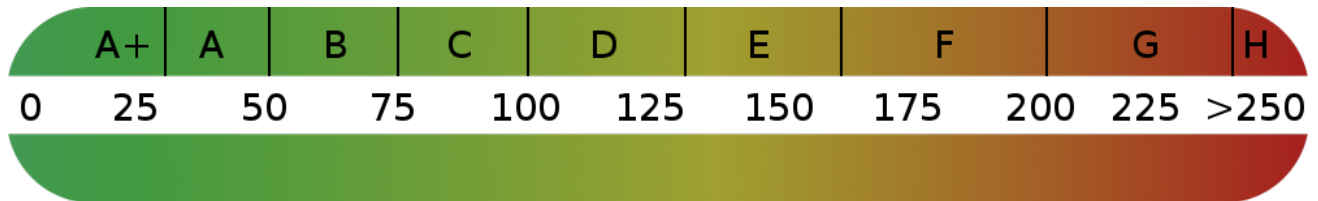
Die Lage eignet sich ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber, die großzügiges Wohnen mit hoher Wohnqualität verbinden möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	35,84 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Lichtdurchfluteter Wohnraum

Exposé - Galerie



Wohnambiente bei Abendlicht



Naturpool mit Gartenidylle

Exposé - Galerie



Sonniger Gartenbereich



Moderne Designküche

Exposé - Galerie



Essbereich mit Atmosphäre



Repräsentativer Eingangsflur

Exposé - Galerie



Flexibles Gästezimmer



Exkl. Homeoffice/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Großzügiges Schlafzimmer 1



Großzügiges Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Modernes Komfortbad



Hochwertiges Gäste-Duschbad

Exposé - Galerie



ELW Barrierefreies Duschbad



ELW Großzügiger Wohn-, Essber.

Exposé - Galerie



ELW Freundliches Schlafzimmer



ELW Flur

Exposé - Galerie



ELW Gartenidylle



Burgblick übers Dach hinweg

Exposé - Galerie



Wellheim mit Burg

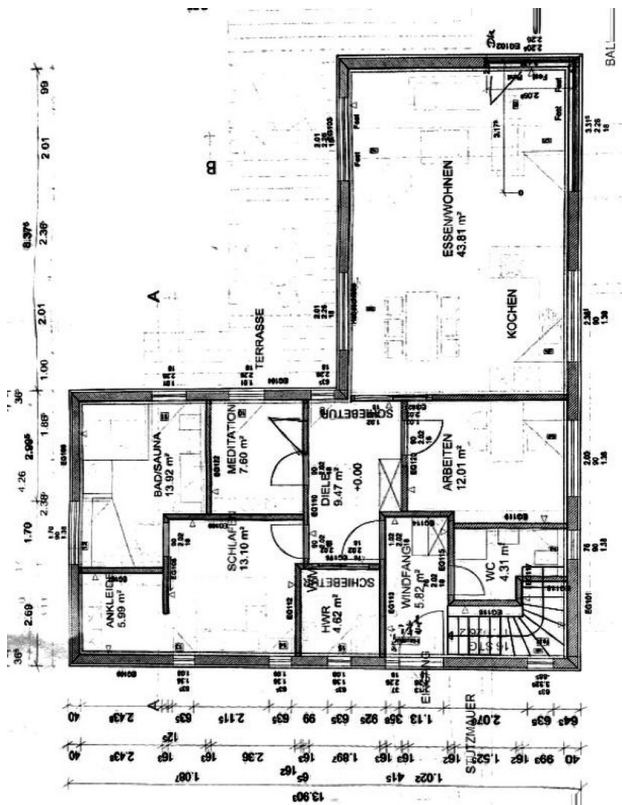


Gemütliche Ecke mit Ausblick

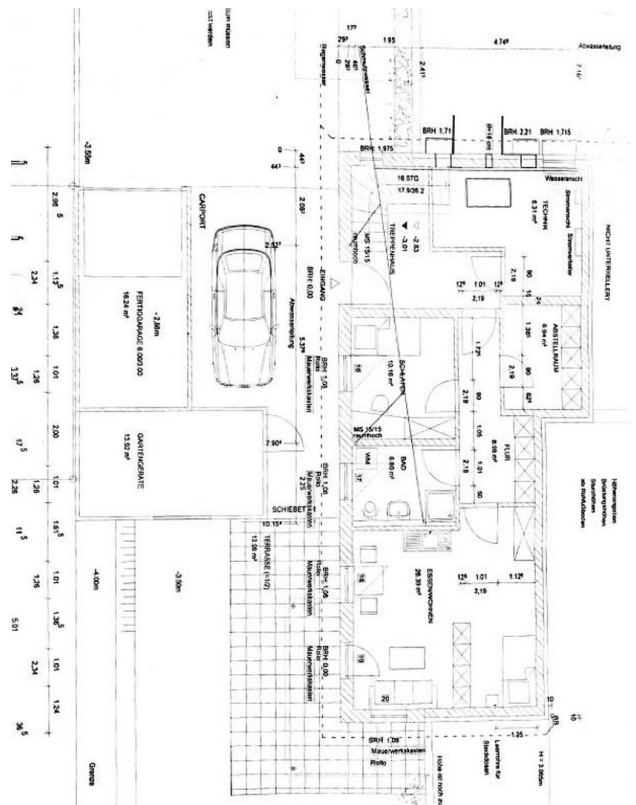
Exposé - Galerie



Winterstimmung



Grundriss oben



Grundriss Einliegerwohnung