

Exposé

Einfamilienhaus in Schernfeld Lichtdurchflutetes Architektenhaus



Objekt-Nr. OM-434017

Einfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

85132 Schernfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	698,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	15,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein nicht alltägliches Architektenhaus auf großem, schön eingewachsenem Grundstück (ca. 700 qm) in einem ruhigen Neubaugebiet von Schernfeld.

Das Haus wurde 2003 in Massivbauweise mit modernen Dämmwerten und -materialien errichtet und erreicht auch nach heutigen Maßstäben die Effizienzklasse C.

Auf 2 Wohnebenen (EG+DG) besticht es durch großzügige, lichtdurchflutete Räume, durchdachte Raumaufteilungen und Detaillösungen. Es verfügt über einen sehr schönen, hellen Eingangsbereich mit Granit-Aufgang zur Galerie. Das große Wohn-/Esszimmer ist durchweg mit bodentiefen Fenstern ausgestattet und bietet dank integriertem Wintergarten einen herrlichen Sonnenplatz. Die geräumige Küche ist als moderner, heller Arbeitsplatz mit breitem Fenstererker konzipiert. Sie verfügt über einen separaten Raum, der als Speis und/ oder HWR genutzt werden kann. Die vorhandene EBK mit SIEMENS-Markengeräten ist im Kaufpreis bereits enthalten. Das EG bietet außerdem ein separates Gäste- bzw. Arbeitszimmer mit eigener bodengleicher Dusche und WC, sowie ein weiteres Gäste-WC.

Im OG führt die Galerie zu den 3 geräumigen Schlafzimmern sowie zum angenehm großen Bad mit Wanne und separater bodengleicher Dusche. Der sich über alle Räume des OG spannende Sichtdachstuhl schafft angenehme Akustik und kuschelige Wohnatmosphäre.

Direkt am Haus befindet sich eine Einzelgarage mit viel Stauraum unter dem Dachstuhl. Direkt im Anschluss daran existiert ein sehr praktischer, abgeschlossener Stauraum für Getränke, Lebensmittel, etc.

Das geräumige, separate Gartenhaus ermöglicht die geschützte Unterbringung von Gartengeräten und -möbeln sowie Grillutensilien und allem, was man als Eigenheimer so alles braucht.

Die 3-seitig umlaufende Terrasse ist zu Teilen von einem Glasdach überspannt und bildet im Sommer einen bevorzugten Aufenthaltsort für die ganze Familie.

Ausstattung

Im gesamten Haus ist Fußbodenheizung verlegt, die aktuell von einer soliden und sparsamen Ölheizung versorgt wird. Ein evtl. späterer Umstieg auf Niedertemperaturheizung (z.B. Wärmepumpe) ist damit problemlos zu bewerkstelligen.

Der an einen Außenkamin angeschlossene Schwedenofen mit großer Sichtscheibe schafft durch seine Strahlungswärme in der Übergangszeit und v.a. im Winter behagliche Wohnatmosphäre im gesamten Wohn- und Essbereich.

Auf dem Süddach ist eine 7,5 KWp-Photovoltaik-Anlage installiert, deren überdurchschnittlicher Stromertrag noch bis 2030 ins Netz eingespeist werden kann (nach aktueller Rechtslage STEUERFREI !!) Danach: Betrieb einer Wärmepumpe mit selbst erzeugtem Gratis-Ökostrom?

Auf beiden Wohnebenen ist der Zugang zu allen Räumen sowie zu den Duschen völlig barrierefrei.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Schernfeld (ca. 1300 EW) liegt auf dem fränkischen Jura ca. 8 km westlich der historischen Bischofs- und Kreisstadt Eichstätt.

Arztpraxis, Gastronomie, Kita/Kiga und Grundschule befinden sich direkt am Ort und sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Ein breites und vielfältiges Angebot an weiterführenden Schulen (Mittel-, Realschulen, Gymnasien sowie Berufsschulen, BOS und

Universität) besteht im nahen Eichstätt. Dort gibt es auch eine überdurchschnittliche Zahl an fachärztlichen Praxen sowie ein umfangreiches Angebot an verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten. Ingolstadt und Neuburg sind mit dem Auto in ca. 30 Minuten erreichbar, nach Weissenburg sind es gerade mal 20 Minuten.

Der wunderschöne Naturpark Altmühltal liegt "direkt vor der Haustüre" und lädt mit seinen vielen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu Erholung und Entspannung ein, dort wo andere Urlaub machen.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	98,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



EFH SF

Exposé - Galerie



EFH SF



EFH SF

Exposé - Galerie



Gartenhaus SF



Fluhr EG



Aufgang

Exposé - Galerie



WZ



WZ

Exposé - Galerie



WZ EZ



WZ WiGa

Exposé - Galerie



KÜ



AZ

Exposé - Galerie



AZ DU



SZ-E

Exposé - Galerie



SZ-E



SZ-E

Exposé - Galerie



KiZ 1



KiZ 1

Exposé - Galerie



KiZ 2



KiZ 2

Exposé - Galerie



KiZ 2



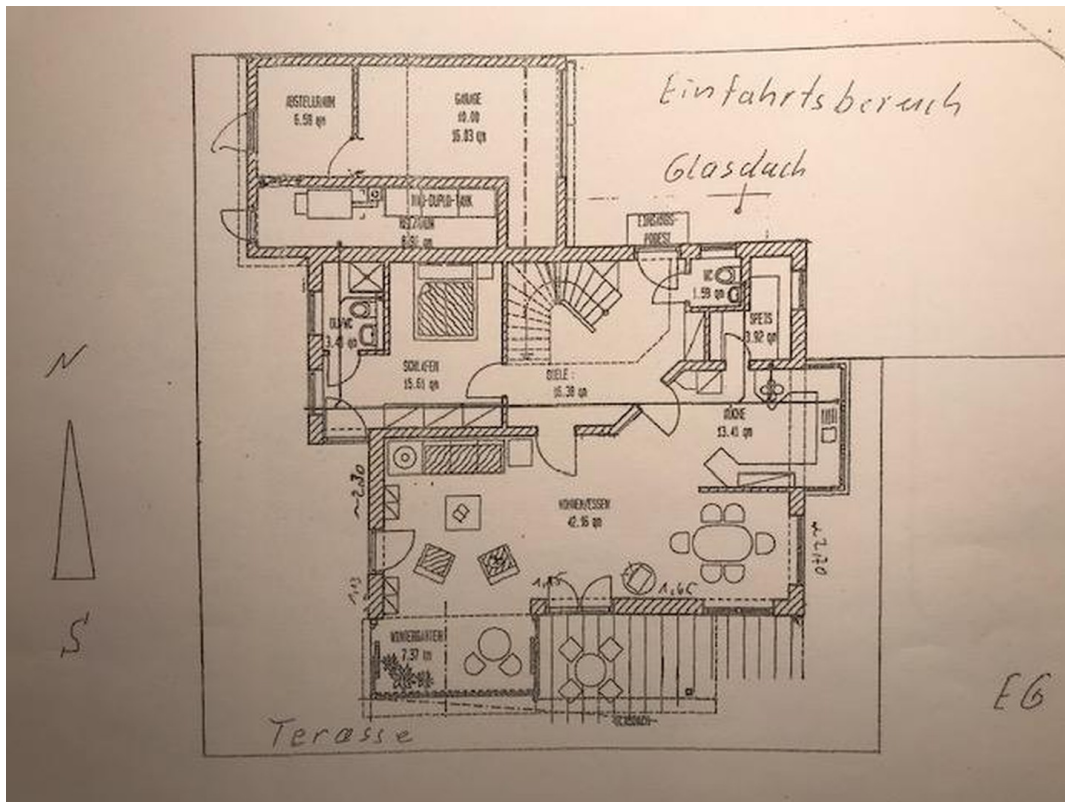
Bad OG

Exposé - Galerie

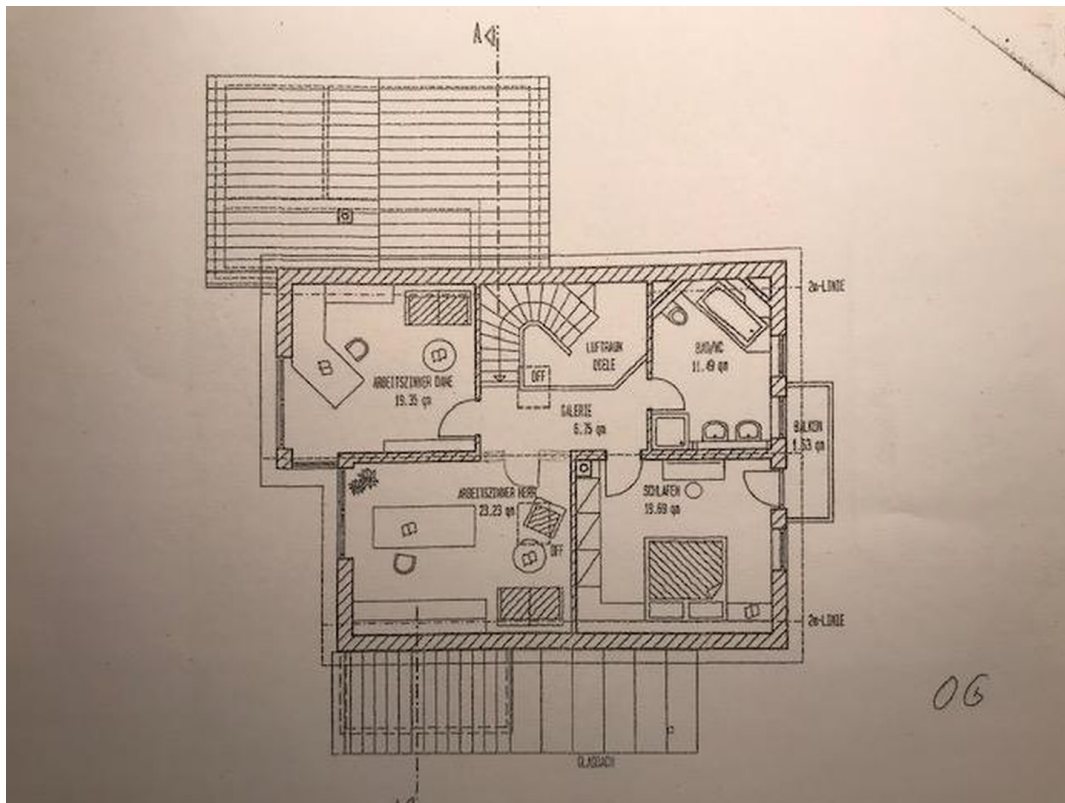


Bad OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG