

# Exposé

## Villa in Rottenburg

### Exklusive Villa mit Lifestyle Konzept



Objekt-Nr. OM-435282

**Villa**

Verkauf: **2.400.000 €**

72108 Rottenburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                       |              |                 |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr           | 2015                  | Zustand      | Neuwertig       |
| Grundstücksfläche | 944,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 3               |
| Zimmer            | 4,00                  | Badezimmer   | 2               |
| Wohnfläche        | 238,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1               |
| Nutzfläche        | 160,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 1               |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung     |              |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieser außergewöhnliche Winkelbungalow vereint moderne Architektur, großzügige Raumhöhen und ein luxuriöses Lifestyle-Konzept zu einem einzigartigen Wohnerlebnis. Auf rund 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein hochwertig gestaltetes Zuhause mit viel Privatsphäre, beeindruckender Offenheit und einer Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Schon beim Betreten des Hauses wird die besondere Großzügigkeit spürbar: Deckenhöhen von ca. 3,10 m, weitläufige Raumstrukturen und raumhohe Glasfronten mit großen Schiebetüren schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente und verbinden Innen- und Außenbereich auf elegante Weise.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Ein stilvoller Kamin sorgt für eine angenehme Atmosphäre und unterstreicht den exklusiven Charakter dieses architektonischen Wohnkonzepts. Die großzügigen Glasflächen eröffnen einen beeindruckenden Blick in den privaten Garten und führen direkt auf die weitläufige Terrasse.

Der Winkelgrundriss sorgt dafür, dass sich der Außenbereich nahezu wie eine private Resortanlage anfühlt: Eine große, nicht einsehbare Terrasse, ein beheizter Außenschwimmpool mit Gegenstromanlage sowie ein Außen-Whirlpool schaffen eine außergewöhnliche Wohlfühlatmosphäre.

Der mediterran gestaltete Garten wurde professionell angelegt und besticht durch eine harmonische Gestaltung mit gewachsenen Zypressen, Rasenflächen und einer exklusiven, ruhigen Atmosphäre.

Der private Rückzugsbereich des Hauses umfasst mehrere Schlafzimmer, darunter ein großzügiger Masterbereich mit Ankleide und Bad en Suite. Das 45 qm große, luxuriöse Badezimmer bietet eine hochwertige Ausstattung sowie eine integrierte Sauna – ein privater Wellnessbereich direkt im eigenen Zuhause.

Auch technisch ist das Haus auf höchstem Niveau ausgestattet: Ein großer Technikraum beherbergt ein modernes Bus-System zur Haussteuerung, eine effiziente Gasheizung mit Solaranbindung sowie weitere hochwertige Haustechnik. Elektrisch gesteuerte Beschattungselemente und Schiebetüren sorgen für Komfort und moderne Funktionalität.

Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Anwesen durch eine massive Doppelgarage, eine Regenwasserzisterne sowie zahlreiche weitere Details, die dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit im gehobenen Wohnsegment machen.

Dieses Haus vereint Architektur, Privatsphäre und Lifestyle – ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.

## Ausstattung

- Gira Homesystem
- Solar
- Überwachungstechnik alarmgesichert
- Pool
- Whirlpool indoor
- Whirlpool outdoor mit Poolkeller
- Deckenhöhe 3,10 m
- Beschattungsanlage
- Kamin
- Exklusive Einbauküche

- Fensterflächen automatisch zu öffnen
- Lautsprechersystem
- Bussystem
- uvm.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Aus Diskretionsgründen wird diese besondere Immobilie nicht vollständig öffentlich präsentiert. Zusätzliche Bilder und weitere Informationen erhalten sie nach einem persönlichen Austausch.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Ortsrandlage im Rottenburger Ortsteil Seebronn und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre und naturnahem Umfeld.

Gleichzeitig ist eine sehr gute Verkehrsanbindung gegeben. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen sind die Städte Rottenburg, Tübingen und Stuttgart schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung. Auch Kindergarten und Schule sind in der Umgebung vorhanden und gut erreichbar.

Die Lage verbindet damit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Infrastruktur und Anbindung an die umliegenden Städte.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 52,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



