

Exposé

Villa in Neusäß

**Exklusive Villa in Top-Lage mit traumhaftem Garten –
Nähe Uniklinikum**



Objekt-Nr. OM-438007

Villa

Verkauf: **1.690.000 €**

86356 Neusäß
Bayern
Deutschland

Baujahr	1988	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	679,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	277,53 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	420,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In begehrter Lage in Neusäß am Schmuttertal präsentiert sich dieses außergewöhnliche, großzügige, villenartige Einfamilienhaus mit luxuriöser Ausstattung und hervorragendem Wohnkomfort mit viel Platz, Ruhe und Privatsphäre. Dieses Raumwunder ist ideal für eine Familie mit Kindern, anspruchsvolle Paare oder für Selbstständige mit Büro oder Homeoffice. Der gepflegte und beleuchtete Garten mit Brunnen und vielen Pflanzen ist eine Augenweide und lädt zum Verweilen ein.

Das Haus verfügt über sechs großzügige Zimmer, drei Bäder, Sauna, div. Neben-, Abstell- und Kellerräume, 2 Balkone und eine großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus.

Von der nach Süden ausgerichteten großzügigen, teilweise überdachten Terrasse mit Außenkamin genießen Sie Ihren traumhaft angelegten Garten.

Edle Böden aus Carrara Marmor, eine sehr hochwertige Bauweise und diverse Einbauten verleihen dem gesamten Haus einen exklusiven Charakter. Die großzügige Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung verteilt sich über mehrere Etagen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist die erstklassige Innenausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Dieses Objekt vereint Wohnkomfort mit repräsentativem Flair in bester Lage.

Das Grundstück in idealer Größe ist eingewachsen, nicht einsehbar, mit pflegeleichtem Garten (automatische Bewässerung, Mähroboter) und lädt zum Verweilen, zum Feiern oder zum Entspannen ein.

Das villenartige Wohnhaus wurde ständig instandgehalten. Die letzten Jahre wurde viel modernisiert und in neue Technik investiert – mit diesem Objekt sind Sie bereits heute für die nächsten Jahrzehnte gerüstet.

Geringe Nebenkosten - Stromkosten ca. EUR 2.200,00/Jahr für Heizung, Warmwasser, Hausstrom und Wallbox. Ansonsten keine Heizkosten - Top Energieeffizienz - durch massive Bauweise und umfangreiche Investitionen.

Kurz gesagt: Ein Traumhaus, etwas Besonderes – mit viel Qualität!

Auf Wunsch kann diese traumhafte Villa möbliert erworben werden.

Ausstattung

- großzügiges, komplett eingewachsenes Grundstück mit viel Privatsphäre
- massive, hochwertige Bauweise
- luxuriöse Ausstattung
- Kaminzimmer mit exklusivem Kamin
- zahlreiche Einbauschränke
- elektrische Alu-Rollläden (neu 2024/2025)
- Viessmann Wärmepumpe Vitocal 250-A mit großen Speichern für Heizung und Warmwasser, steuerbar über App – auch aus der Ferne (neu 12/2023)
- Solarthermie zur unterstützenden Warmwassererwärmung (2004 und 2023)
- Fußbodenheizung in fast allen Räumen
- automatische Bewässerung aller Gartenteile inkl. Hecken, Sträucher und Rasen
- kein Rasen mähen dank Mähroboter – alles steuerbar über App – auch aus der Ferne
- große Südterrasse mit Außenkamin

- zwei großzügige Balkone mit wertvollem gedrechseltem Holzgeländer
- gepflasterte Einfahrt mit Doppelgarage (2004) mit Wallbox für E-Autos (2022)
- voll unterkellert mit Partykeller, Sauna und HW-Räumen
- Photovoltaikanlage mit 10 kW Speicher mit Notstromfunktion (neu 10/2022)
- An-, Umbau mit Erweiterung und komplett erneuertem Dach (2004)
- automatische Steuerung von Photovoltaik, Speicher, Wärmepumpe, Wallbox, Strombezug (dynamischer Strompreis) über SmartHome und App - im Sommer kein externer Strombedarf, alles aus der Ferne steuerbar - schlüsselloser Türöffner, automatische Rollladensteuerung, Beleuchtung
- Stromkosten ca. EUR 2.200,00/Jahr für Heizung, Warmwasser, Hausstrom und Wallbox.
- Top Energieeffizienzklasse - durch massive Bauweise und umfangreiche Investitionen.
- Energieausweis angefordert - liegt zur Besichtigung vor.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Diese Villa befindet sich in einer repräsentativen und begehrten Lage in Neusäß mit einer hervorragenden Infrastruktur und Lebensqualität. Sie finden hier alles, was Sie benötigen: Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, einen Bahnhof, Kindergärten, Grund-, Mittel-, Realschule und Gymnasium.

Die grüne Umgebung lädt zu Erholung und sportlichen Aktivitäten ein, während die Nähe zur Stadt Augsburg kulturelle Vielfalt und ein breites gastronomisches Angebot bereithält. Starten Sie Ihre Spaziergänge, oder sportliche Aktivitäten direkt vor der Haustüre im Schmuttertal.

Die Therme Titania für Wellness und Entspannung erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß.

Die Augsburger Innenstadt erreichen Sie bequem in nur 15 Minuten mit dem Auto. Den A8-Autobahnanschluss, die B17 oder das Universitätsklinikum in ca. 7 Autominuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Eingangsbereich

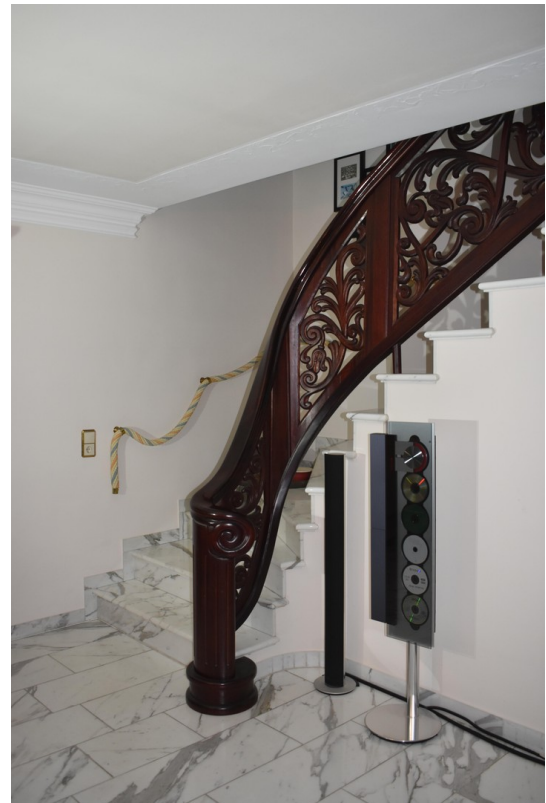
Exposé - Galerie



Raum EG



Kaminzimmer



Treppe

Exposé - Galerie



Treppe



Gang OG



Einbauschränke

Exposé - Galerie



Sauna



Sauna

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten



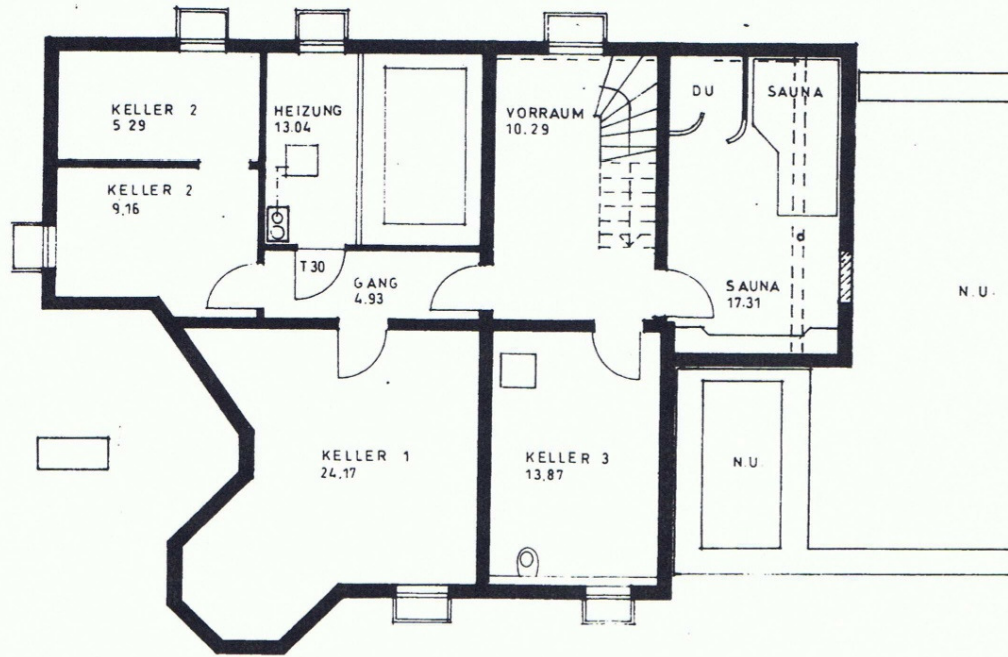
Garten

Exposé - Galerie



Garten

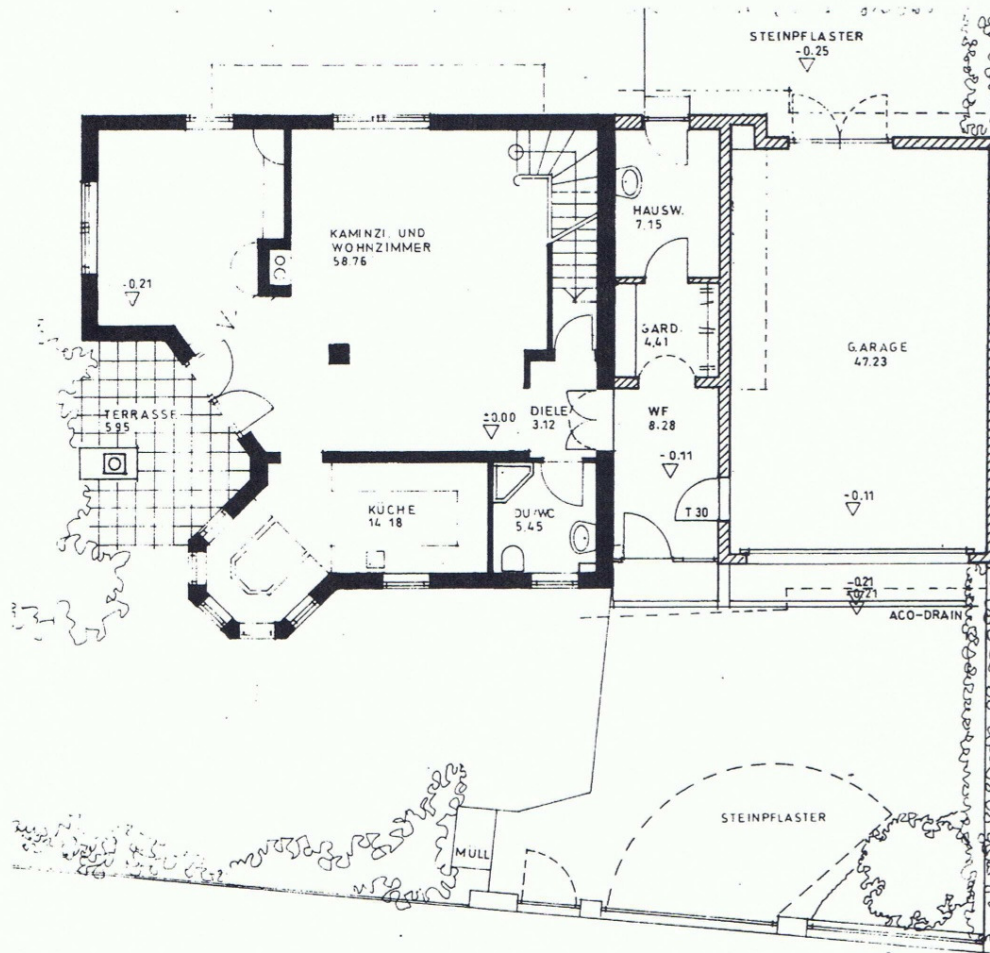
Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

EFH Naturnser 1, 86356 Neusäß

Exposé - Grundrisse

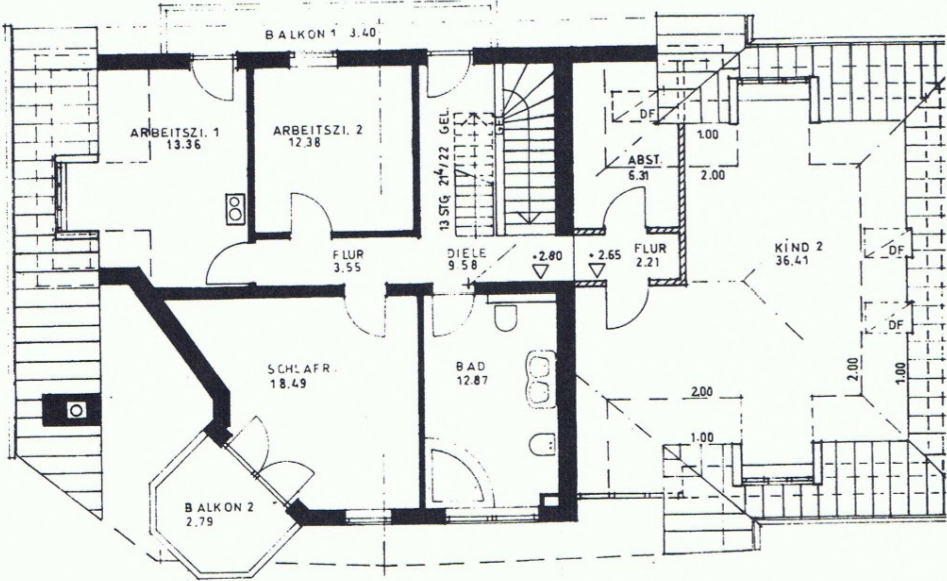


A S C F

Erdgeschoss

EFH Naturnser 1, 86356 Neusäß

Exposé - Grundrisse

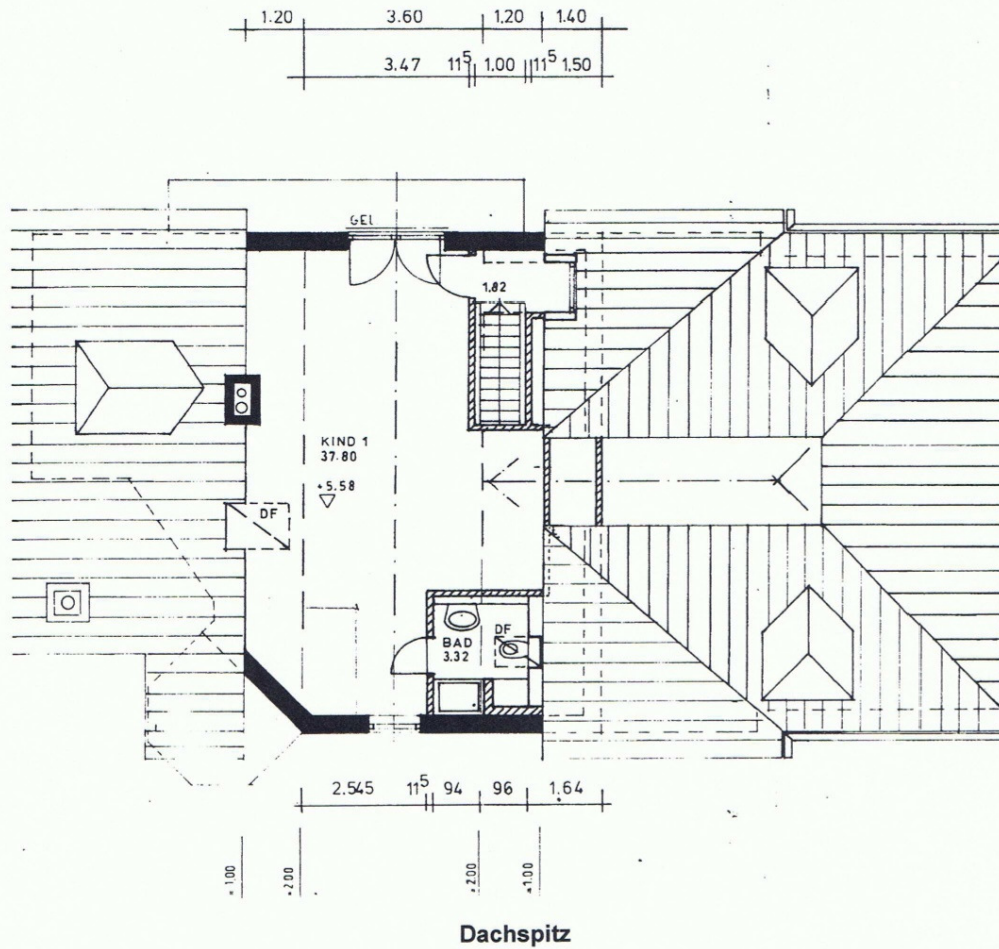


2.375	3.675	1.0	1.17
365	7.05		5036
8.22			

1. Obergeschoss

EFH Naturnser 1, 86356 Neusäß

Exposé - Grundrisse



EFH Naturnser 1, 86356 Neusäß