

# Exposé

## Villa in Bellenberg

### Großzügiges Einfamilienhaus im exklusiven Villenstil (privater Anbieter)



Objekt-Nr. OM-443385

**Villa**

Verkauf: **1.290.000 €**

Ansprechpartner:  
A. Ott

89287 Bellenberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	621,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	254,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Wohnen und Leben in bevorzugter Lage!

Lassen Sie sich von diesem hochwertigen und stilvoll gestaltetem Einfamilienhaus begeistern. In Punkto Lage, Großzügigkeit und Ausstattung bleiben kaum Wünsche offen.

Eine solide Qualität verbunden mit nachhaltiger energieeffizienter Technik werden Sie überzeugen.

## Ausstattung

3 Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Büro, Hauswirtschaftsraum,

Teilunterkellerung ca. 50 qm für Technik, Werkstatt und Abstellmöglichkeiten

Fenster 3-fach Iso-Verglasung teilweise verspiegelt, bodentief

Wände Isolierziegel 42,5 cm

Raumhöhe Wohnzimmer 2,90 m, Berliner Fenster

Wasserinstallation in Edelstahlausführung, Spenglerarbeiten in Kupfer

Fußbodenheizung (Kupferausführung)

Wärmepumpe Viessmann neuwertig. Gashybridheizung optional möglich.

Kamin für evtl. Ofenanschluss vorhanden

Photovoltaikanlage (10 Kwp) mit Batteriespeicher

Masterbad 26 qm neuwertig

Ost- und großer Südbalkon im OG

Fußböden in Naturstein und Parkett

große hochwertige Einbauküche (Miele Geräte)

amtlich genehmigter Carport und Gartenhaus

großzügige Terrassen und Gartenbereich in Naturstein

eigenes Brunnenwasser für Gartenbewässerung

Fingerprint Sicherheitszugang mit Kameraüberwachung

BUS System

LED Strahler dimmbar

Energieausweis vorhanden (Nebenkostennachweis)

Übergabe nach Absprache

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Anfragen mit Festnetznummer bzw. Mobilnummer und Anschrift erwünscht.

(Bitte keine Makleranfragen)

## **Lage**

Schöne Wohnlage zwischen Ulm und Memmingen mit ausgezeichneter Infrastruktur

(Bahnhof fußläufig, Autobahnanschluss A7, Schulen und Kindergarten, Bäckerei, Metzgerei, Edeka, Restaurants im Ort). 30 Autominuten zum Allgäu Airport.

Illerauwald für naturnahe Erholung mit Rad- und Wanderweg sowie Badesee in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	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



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

