

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Gerolsbach

### Charmantes norwegisches Holzhaus mit Schwimmteich und traumhaftem Naturgarten



Objekt-Nr. OM-454959

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **670.000 €**

85302 Gerolsbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahmedatum	01.08.2026
Grundstücksfläche	398,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	179,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche norwegische Holzhaus wurde 1994 mit norwegischem Holz in hochwertiger norwegischer Schreinerarbeit erbaut und verbindet natürliche Wohnatmosphäre mit energieeffizientem Komfort.

Die warme Ausstrahlung des Holzes, die durchdachte Architektur und der naturnahe Garten machen dieses Haus zu einem besonderen Zuhause für Menschen, die Ruhe, Qualität und Wohngefühl schätzen.

Das Haus verfügt über Erdgeschoss und Obergeschoss sowie einen Vollkeller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Südausrichtung sorgt für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohnklima.

Ein besonderes Highlight ist die offene Wohnküche in maßgefertigter Schreinerarbeit, einer dicken rauen Granitplatte mit hochwertiger Ausstattung. Die großzügige Kücheninsel sowie der komfortable 90-cm-Backofen machen die Küche zum Mittelpunkt des Hauses – ideal für Familien und Gäste.

Zusätzlichen Wohnkomfort bieten die 2012 eingebauten dreifachverglaste Alu-Holzfenster, die zur hervorragenden Energieeffizienz und angenehmen Wohnatmosphäre beitragen.

Besondere Highlights im Außenbereich sind die großzügige, neue Holzterrasse aus norwegischem Holz mit ca. 50 m<sup>2</sup> sowie der liebevoll angelegte Naturgarten mit idyllischem Schwimmteich – ein echtes Refugium zum Entspannen und Genießen.

## Ausstattung

Die Ausstattung im Überblick:

- Norwegisches Holzhaus in hochwertiger Schreinerbauweise (Baujahr 1994)
- Erdgeschoss + Obergeschoss
- Vollunterkellert
- Niedrigenergiehaus
- Dreifachverglaste Alu-Holzfenster (2012)
- Offene Wohnküche in Schreinerarbeit
- Hochwertige Küchenausstattung (Miele/Bosch)
- Kücheninsel mit Granitarbeitsplatte und 90-cm-Backofen
- Deckenheizung
- Fußbodenheizung im EG-Bad
- Holzofen (Octo) mit 8 kW für behagliche Wärme
- Wärmepumpe für die 400l Warmwasserbereitung
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Große, neue Holzterrasse aus norwegischem Holz (ca. 50 m<sup>2</sup>)
- Naturnaher Garten mit Schwimmteich
- Carport mit Grasdach
- Sonnige Südausrichtung

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Zwei bewohnbare und geheizte Zimmer ,mit jeweils zwei Fenstern, befinden sich Im Kellergeschoss.

**Lage**

Das Haus befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage in Gerolsbach im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm – ideal eingebettet im Dreieck München, Augsburg und Ingolstadt. Die Gemeinde überzeugt durch ihre naturnahe Umgebung sowie eine hohe Lebensqualität für Familien.

Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern. Kinder können hier unbeschwert spielen, mehrere Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Gerolsbach bietet eine hervorragende Infrastruktur für Familien: Grundschule, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar. Ein Supermarkt, Bäcker, Friseur sowie Ärzte und weitere Dienstleistungen befinden sich direkt im Ort beziehungsweise in der nahen Umgebung.

Auch Freizeit- und Sportmöglichkeiten kommen nicht zu kurz: Zahlreiche Rad- und Spazierwege laden zu Aktivitäten in der Natur ein. Zudem befinden sich ein Golfplatz, Tennisanlagen sowie ein aktiver Fußball- und Sportverein in der Umgebung.

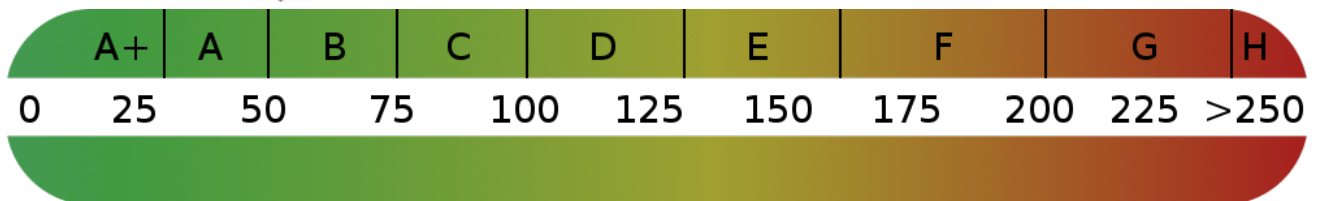
Die Kombination aus ruhigem Wohnen, familienfreundlichem Umfeld und guter Anbindung an die umliegenden Städte macht diese Lage besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	54,28 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Blick Wohnzimmer auf Garten

# Exposé - Galerie



Blick von Osten auf Garten



Blick über Teich auf Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick von Feuerstelle auf Haus



Ostumlaufende Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick von Strasse auf Carport



Blick von Westen

# Exposé - Galerie



Blick auf Carport



Blick von Nordseite

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer im EG

# Exposé - Galerie



Küche mit Insel im EG



Offene Küche im EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer im EG



Arbeits-/Schlafzimmer im EG

# Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Dusche im EG



Gäste-WC im EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 im OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 im OG



Schlafzimmer 2 im OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 im OG



Badezimmer im OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer im OG



Mehrzweckraum im KG

# Exposé - Galerie

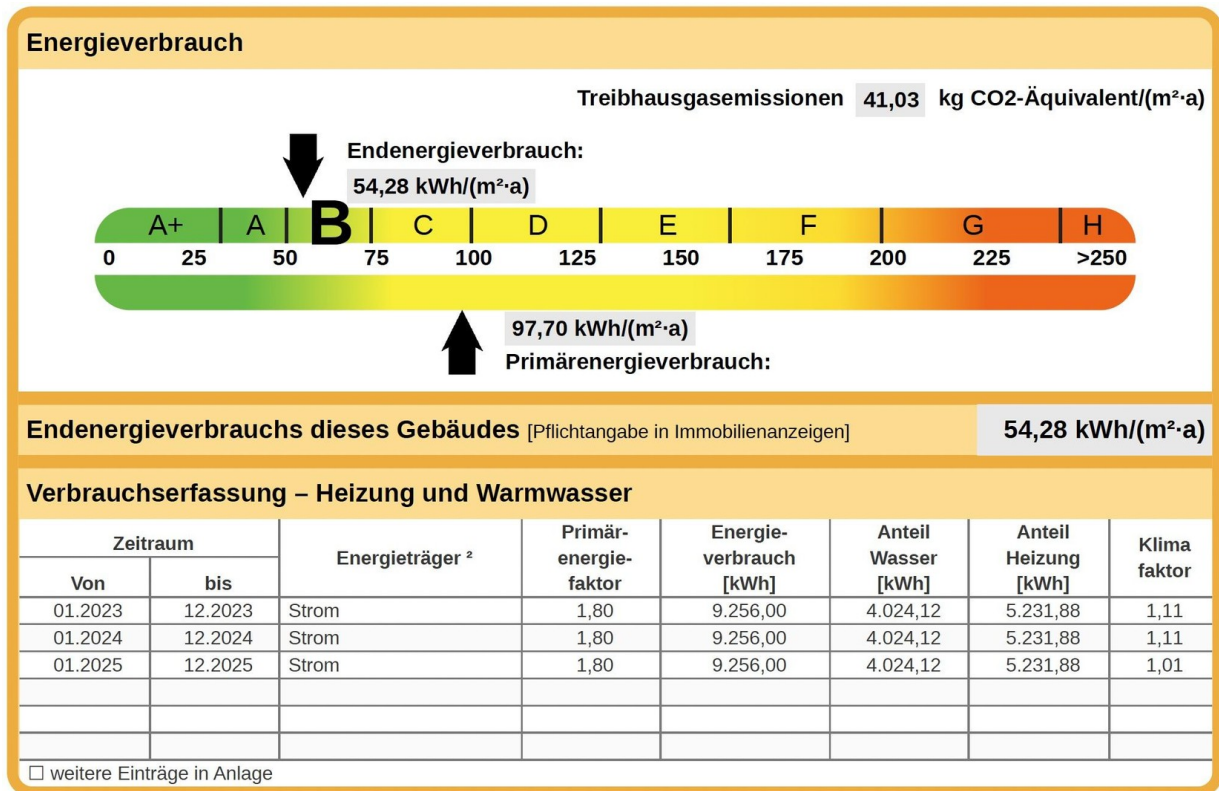


Schlafzimmer im KG



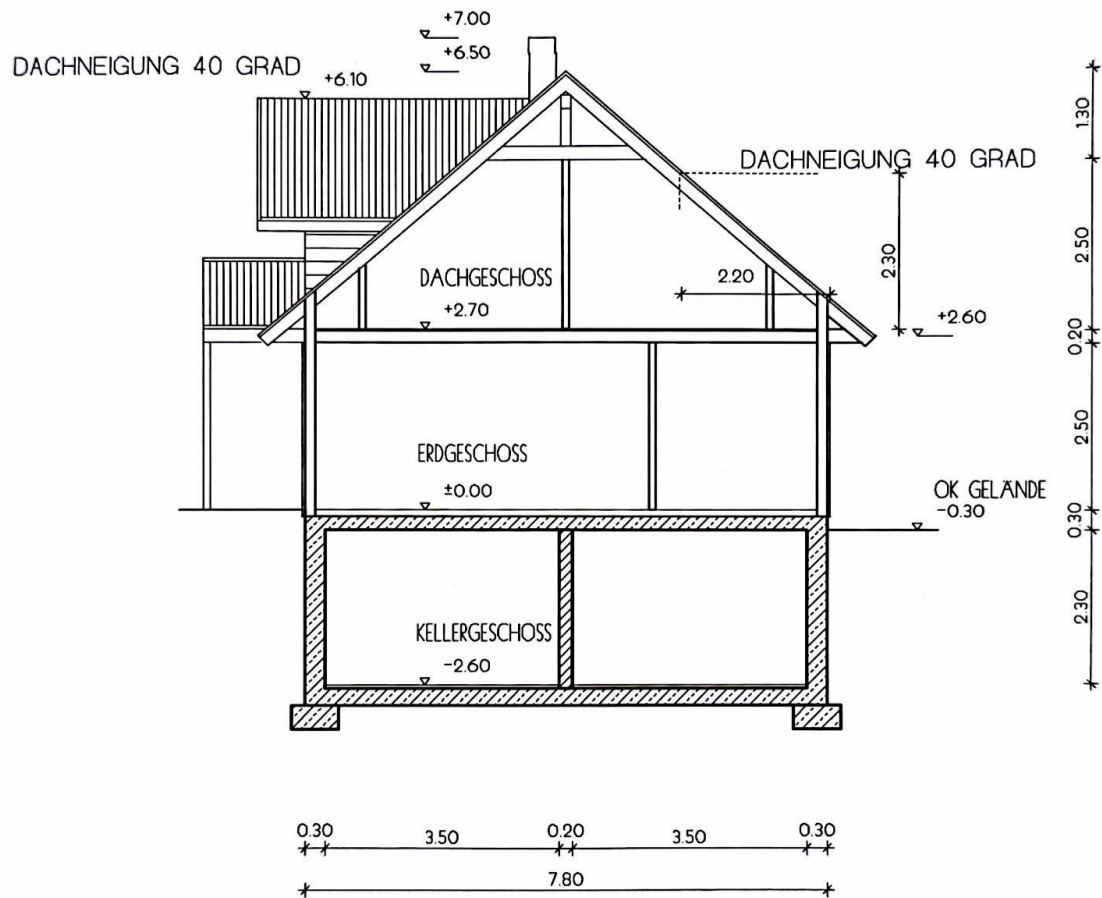
Waschküche im KG

# Exposé - Galerie



Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

