

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ebelsbach

### Bauhaus am Hang - Design trifft Ausblick



Objekt-Nr. OM-456235

### Einfamilienhaus

Verkauf: **950.000 €**

97500 Ebelsbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	806,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	9,50 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

SÜDHANGLAGE IN OBERSTER BAUREIHE | PROVISIONSFREI VOM EIGENTÜMER | BEZUGSFERTIG | NEUBAUGLEICH

MASSIV ERBAUTES ARCHITEKTENHAUS:

Bauhaus-Purismus in Perfektion mit hochwertigen und charaktervollen Baustoffen wie Sichtbeton, Glas & Holz

GRUNDSTÜCK:

806 m<sup>2</sup>, frei von Leitungs- und Wegerechten

WOHNFLÄCHE:

175 m<sup>2</sup>

FLÄCHEN:

- Innen 155 m<sup>2</sup>
- Nutz 69,5 m<sup>2</sup> (9,5 m<sup>2</sup> HWR | 60 m<sup>2</sup> offene Garagen und Lager)
- Terrassen 66 m<sup>2</sup> (40 m<sup>2</sup> am Haus | 26 m<sup>2</sup> im Garten)

ERDGESCHOSS (2,85 m Deckenhöhe):

- Repräsentativer Eingangsbereich mit Sichtbetonwänden
- Technik-/Lagerraum

OBERGESCHOSS (2,70 m Deckenhöhe):

Maximale Flexibilität für alle Ansprüche

- Offener Wohn-/Essbereich mit umlaufender LED-Beleuchtung & unverbaubarem Panoramablick auf Mainauen/Wallburg
- Offene Kochinsel mit Bar
- Speisekammer
- Master-Schlafzimmer und -Bad (freistehende Badewanne, Dusche, WC)
- 3 Zimmer (z. B. Kinder, Homeoffice, Fitness, Gäste)
- Gästebad
- Gäste-WC

AUSSENANLAGE:

- Mediterraner, pflegeleichter Vorgarten mit Echten Mittelmeer-Zypressen
- Design-Treppenaufgang seitlich des Hauses
- Kostenintensive Terrassierung mit beeindruckenden Winkelstützen und Wasserbausteinen
- 40 m<sup>2</sup> Terrasse am Haus mit Echten Mittelmeer-Zypressen und Ziergräsern
- Maximale Privatsphäre und unverbaubare Lage der hochwertigen Gartenanlage: 220 m<sup>2</sup> Premium-Landschaftsrasen (golfprojekt.com); weitere 26 m<sup>2</sup> Terrassenfläche mit Panoramablick auf den Ebelsberg
- Für Whirlpool und Außensauna ist Platz vorgesehen

# Ausstattung

BAU:

- Erstbezug Ende 2013
- Massiv erbaut mit Kalksandsteinen (1,4 kg/dm<sup>3</sup>) und Sichtbeton
- Dämmung der Außenwände, der Stahlbetondecke und des Daches
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster, bodentief, teils mit Schiebetüren und Fliegengittern
- Alu-Raffstores
- Designestrich („Spachtelboden“) im gesamten Innenbereich
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Flach geneigtes Satteldach, eingefasst von einer umlaufender Attika
- Keine Undichtigkeit bekannt oder erkennbar
- Keine Setzungsschäden und Hangbewegungen bekannt oder mittels Spuren erkennbar

STELLPLÄTZE:

- Drei offene Garagen (Kraftstrom) mit wettergeschütztem Zugang zum Wohnraum
- Zusätzlich drei Außenstellplätze

HOCHWERTIGE KÜCHE:

- Im Kaufpreis enthalten
- Mit Osmoseanlage, Induktion, Backofen, Dampfgarer, Tellerwärmer

TECHNIK:

- Smart Home: KNX (Licht/Heizung/Jalousien/Wetterstation)
- Videoüberwachung
- DSL (175/40 MBit/s)

ENERGIE:

- Wärmeerzeugung über erdgasgefeuerte Gastherme Brötje EcoTherm Kompakt WBS 14
- Genehmigte und vorbereitete Freiflächen-PV (7 kWp)

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

INVESTITIONEN 2022-2025 (100k+ €):

- 2022: KNX ETS6-Programmierung, Boden-/Wand-/Decken-Refresh, Wetterstation, smarte Bosch-Spülmaschine
- 2023: Steingarten mit LED-Beleuchtung, Neuanlage der beiden Terrassen, PV-Vorbereitung
- 2025: Videoüberwachung, Osmoseanlage, Masterbad-Upgrade, 220 m<sup>2</sup> Premium-Landschaftsrasen (golfprojekt.com)

## **Lage**

LEBENSQUALITÄT TRIFFT INFRASTRUKTUR

EXZELLENT ANBINDUNG:

- A70 (Bamberg 15 Minuten, Schweinfurt 25 Minuten)
- Bahnhof im Ort
- Buslinien

ALLTAGSSICHER:

- Supermärkte
- Drogerie
- Bäcker und Metzger
- Ärzte und Apotheke

FAMILIENFREUNDLICH:

- Kita, Kindergärten und Grundschule fußläufig
- Realschule in Eltmann
- Gymnasien in Bamberg, Haßfurt und Schweinfurt

FREIZEIT:

- Schlosspark Gleisenau
- Sportverein und Golfplatz
- Wander- und Radwege in den Weinbergen
- Main-Baggerseen
- Musikschule
- Heckenwirtschäften, Weinlokale, Sektkellereien und Restaurants

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	74,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Entrée



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Innentreppe und Flur



Master-Badezimmer

# Exposé - Galerie



Master-Badezimmer



Master-Badezimmer

# Exposé - Galerie



Master-Badezimmer



Master-Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Kinder- oder Gästebad

# Exposé - Galerie



Kinder- oder Gästebad



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3



40m<sup>2</sup> Terrasse am Haus

# Exposé - Galerie



220m<sup>2</sup> Premium-Landschaftsrasen



26m<sup>2</sup> Terrassenfläche im Garten

# Exposé - Galerie



Haustüre



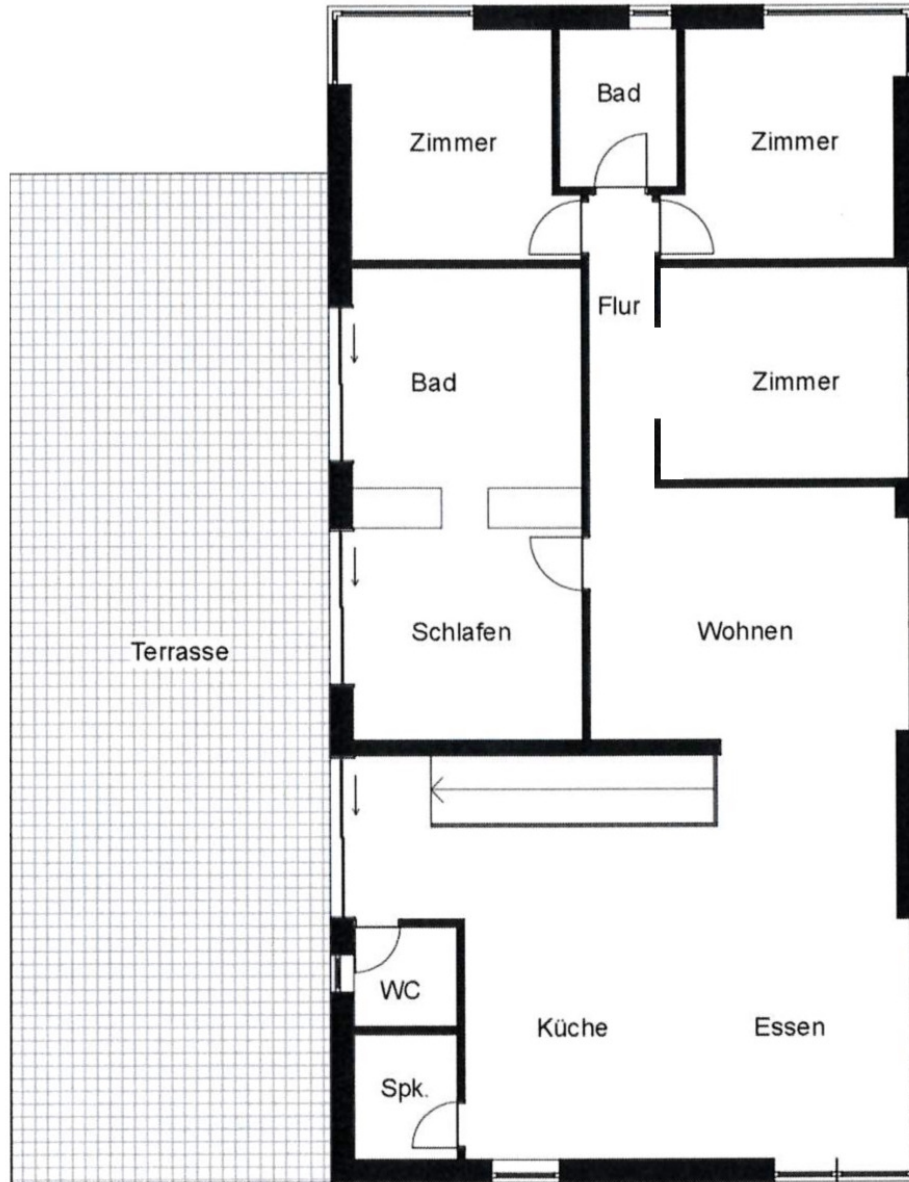
Aussicht Essbereich und Küche

# Exposé - Galerie



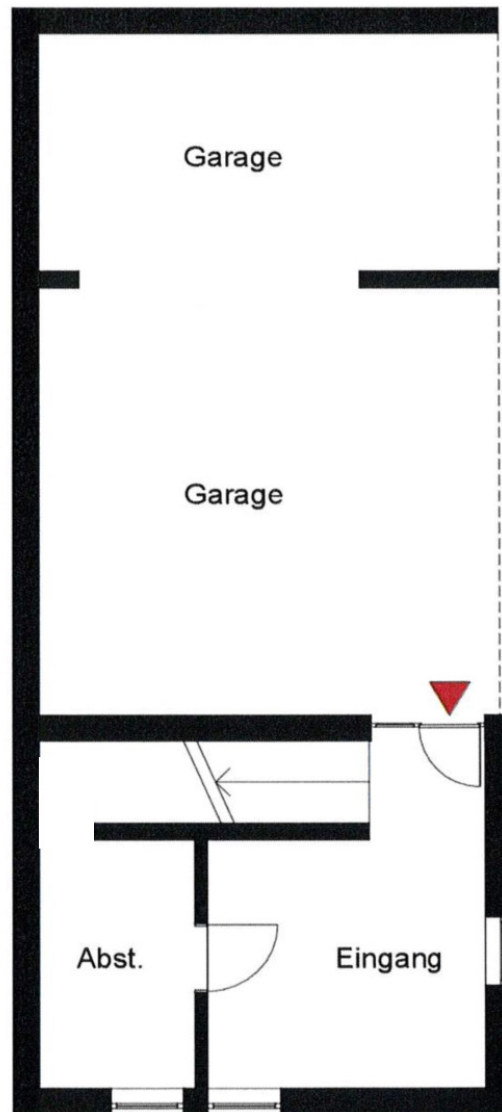
Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss