

# Exposé

## Landhaus in Höttingen

**Haus mit ca. 2000qm - 5000 qm , Nebengebäude (alter  
Pferdestall) BJ 2013/2014 Tierhaltung**



Objekt-Nr. OM-295779

### Landhaus

Verkauf: **780.000 €**

Telefon: 0176 87883705

91798 Höttingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2013	Energieträger	Holz
Grundstücksfläche	2.000,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	10,00	Heizung	Fußbodenheizung
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Expose Haus mit Holzschüpf (alter Pferdestall) BJ 2013/2014 – OHNE Makler !!!!! Bitte keine Makleranfragen! Anfragen bitte nur schriftlich: pferde-margareta@web.de

Mit PV Anlage!

Die Grundstücksgröße ist ca. 2000 qm

(Auf Wunsch kann auch ein Stallgebäude mit integriertem Lagerraum und Reitplatz und zusätzlichem Bauplatz mit genehmigter Bauvoranfrage dazu gekauft werden Preis auf Anfrage Gesamtgrundstück ca. 5000 qm)

Wohnhaus mit 2 abgeschlossenen Wohnbereichen

Erdgeschoß: 92,6 qm

Wohnraum mit integrierter Küche 52,40 qm

Badezimmer 10,80 qm

Schlafraum 15,30 qm

Eingangsbereich 4.80 qm

Hauswirtschaft/Heizung/Strom 9,30 qm

Obergeschoß:

Seperater Eingang Außentreppe

Zimmer 1 : 9,6 qm mit Dusche und WC : 7qm

Zimmer 2: 9,6 qm mit Dusche und WC : 7 qm

Zimmer 3: 9,6 qm mit Zugang zur Dusche und WC

Wohnküche: 14,10 qm

Flur: 7,5 qm

Balkon: 13 qm

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegtem Zustand.

Derzeit liegt noch kein Energiepaß vor Baujahr 2013/2014

Fußbodenheizung komplett im gesamten Haus

Bäder zusätzlich mit Handtuchheizkörper

Beheizt mit Wasserführenden Holz- Schwedenofen.

Im Sommer wird das Warmwasser mit einem Elektro 80 l Boiler beheizt.

Die derzeitige Heizkosten an Holz belaufen sich auf :

Max ca. 5 bis 8 Ster Holz ca. 500 Euro jährlich

Ein Anschluß für eine andere Heizart (z.B. Erdwärme) ist bereits vorgesehen.

Die Stromkosten sind nicht relevant – Photovoltaikanlage

Einspeisung ins Netz mit seperatem Eigenstromverbrauch

Einspeisungsvertrag läuft 2028 aus und kann komplett als Eigennutzung gewertet werden.

Die Innenräume sind in den Ecken und Kanten von Meisterhand mit einem speziellen Putz versehen und abgerundet (Feng Shui).

Die Heizung ist mit allen Anschlüssen für eine Umrüstung auf Erdwärme etc. ausgestattet. Alle Rohrleitungen für das Obergeschoß sind mit einer Einbauvorrichtung für eine Wasser- und Heizverbrauchszähler ausgestattet.

Das Haus besitzt eine eigene biologische Kläranlage. Das geprüfte Abwasser läuft in den Oberflächenwasserkanal des Weilers.

Das Erdgeschoß:

Eingangsbereich mit Solnhofner polierten Platten

Fußboden im gesamten Wohnraum mit Steingutfließen umrahmter Eichenholzparkett

Wirtschaftsraum gefliest

Bäder mit begehbare Dusche gefliest und großer Badewanne und WC und Waschbecken – Handtuchheizkörper

Schlafraum mit Korkparkett

Überall helle Wohnräume durch große Sichtfenstertüren.

Fenster und Türen wurden von einem deutschen Hersteller im Landkreis erstellt. Hochwertige Isolier-3-fach-Verglasung

Die Wohnung im Obergeschoß wurde nur sehr wenig bewohnt.

Sie wurde teils für private Gäste als auch als Ferienwohnung genutzt. In den letzten Jahren nur noch ca. 8 Wochen Privatnutzung.

Alle Böden im Obergeschoß sind mit Korkparkett belegt.

Die großen hellen Bäder mit begehbare offener Dusche gefliest und WC und Waschbecken sowie Handtuchheizkörper

Die Decke ist eine Eichtholzdecke des Dachstuhls.

Zusätzlich befindet sich eine kleine Zwischendecke bis in die Dachspitze als Staufläche. Diese könnte noch evtl. als Wohnraum ausgebaut werden.

## **Ausstattung**

Grundstück: ca. 2000 qm

Im Norden befindet sich ein ehemaliger Pferdestall Holz (wurde als Abstellschupf von mir benutzt) ca. 8m x 3,5m

(Dieser muß unbedingt saniert werden)

Ist jedoch im Grundstücksplan eingezeichnet !!!

Das Haus befindet sich in Ortsrandlage und ist zur ca. 35m entfernten Straßenseite (Süden) mit einer Fichtenhecke als Wind- und Sichtschutz bepflanzt. Zusätzlich befindet sich ein schöner alter Apfelbaum (Obst wurde als Saft in der Obstpresse gepreßt) im Grundstück. Die Grundstücksgrenze nach Westen zum einzigen direkten Nachbarn ist mit großen Fichten- und Hainbuchen gegen Sicht geschützt. Das Nachbarhaus befindet sich ca. 40m entfernt. (sehr liebe Nachbarschaft) .

Die Ostseite und Nordseite Felder und Wiesen zum Arbachtal.

Das Dachrinnenabwasser läuft in eine ca. 8 cbm. Regenwasserzisterne, das als Gießwasser genutzt wurde.

Die Blumenwiese ums Haus wurde bisher als Pferdeweide genutzt.

Zudem steht noch ein 6eckiges helles Holz-Gartenhäuschen, das als Hühnervilla genutzt wird an der Nordwestgrenze. Diese kann auf Wunsch jederzeit abgebaut werden.

Besichtigungen sind nur nach Terminabsprache ab Mitte Mai möglich.

## **Lage**

Beschreibung: Wohnen – wo andere Urlaub machen auch für Tierliebhaber

Durch das große Grundstück und die ländliche Lage, ist eine Tierhaltung kein Problem. Hier ist die Welt noch in Ordnung. Liebevolle Nachbarschaft!

Das Haus befindet sich im fränkischen Seenland, nahe des schönen Brombachsee (ca. 10Km).

Der Bäcker und Gastwirt ist im 2km entfernten Nachbarort Ettenstatt und in Fiegenstall gibt es einen Hofladen mit eigener Metzgerei und einen weiteren Bio-Hofladen mit regionalen Produkten. In Kaltenbuch einen Bio Demeter Hof mit Milch- und Rindfleischprodukten Direktvermarktung.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen befinden sich in Pleinfeld ca. 5 km und Weißenburg 10 km.

Es liegt in Ortsrandlage in einem Weiler ca. 4 km von der Bundesstraße 2 .

Die Bahnstrecke Nürnberg – Treuchtlingen – München liegt 5 km entfernt.

Nürnberg ist 40 km entfernt (VGN) und München ist in ca 1 Std. und 30 Min. über die A 9 oder die Bahnstrecke Treuchtlingen – Augsburg – München oder Treuchtlingen – Ingolstadt – München mit dem IC erreichbar.

Schulbusanschluß in alle Schulen.

Es gibt in der Umgebung viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. ( Wandern, Radfahren, Wassersport z.B: Segeln, Wakeboard, Schwimmen etc., Golfclub, Segelflugplatz uvm....

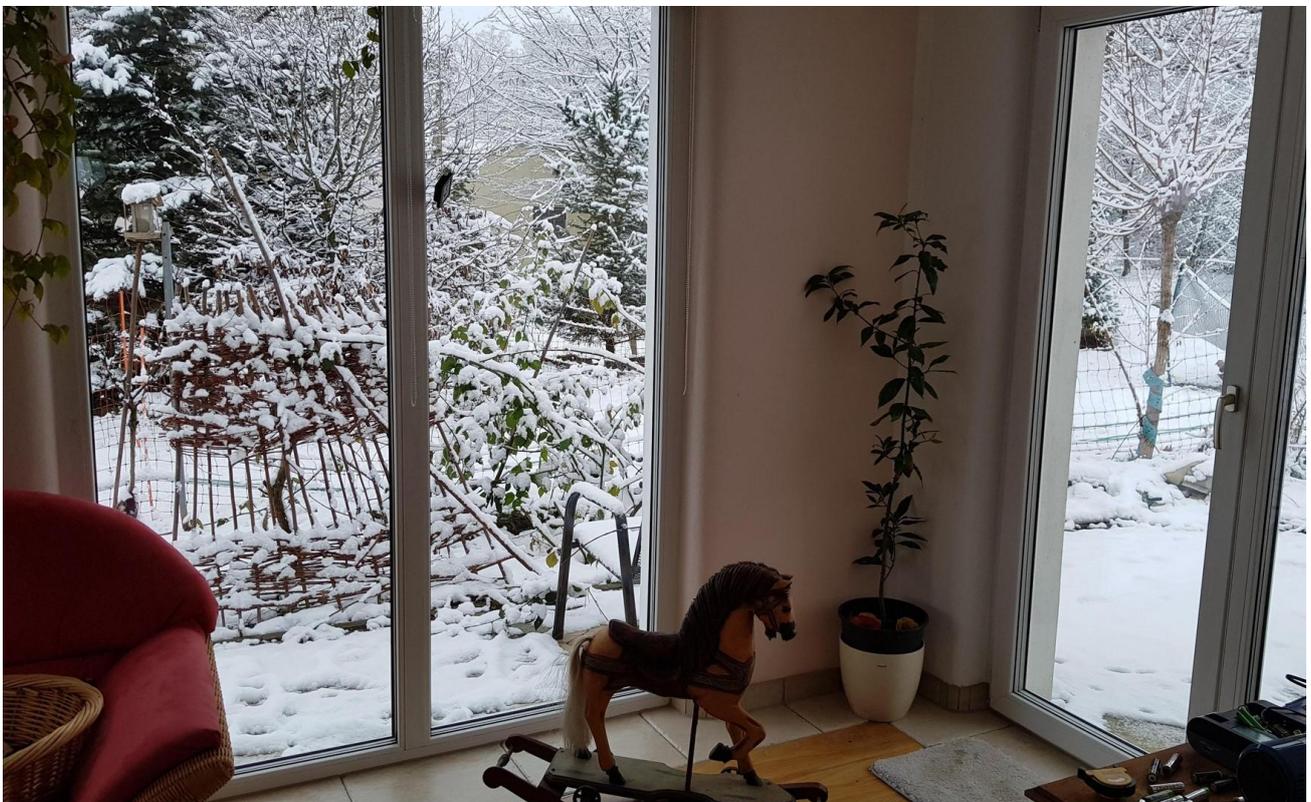
# Exposé - Galerie



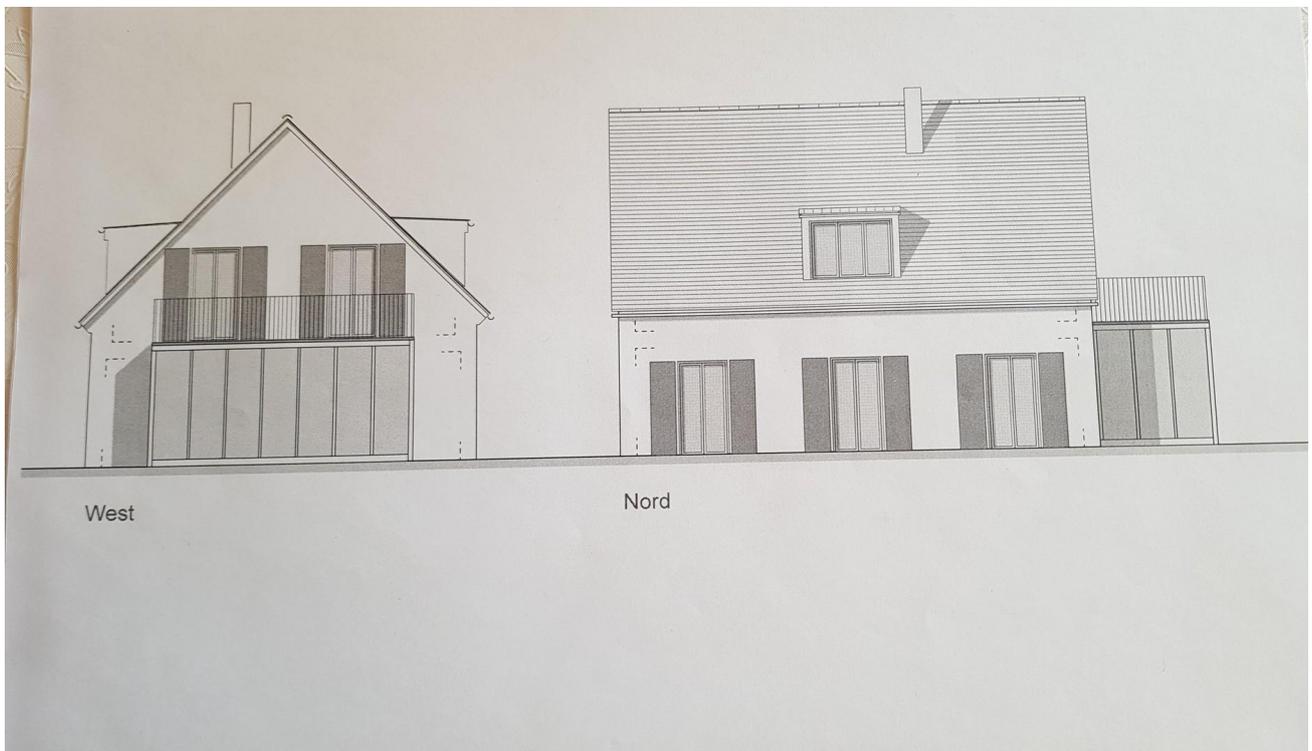
# Exposé - Galerie



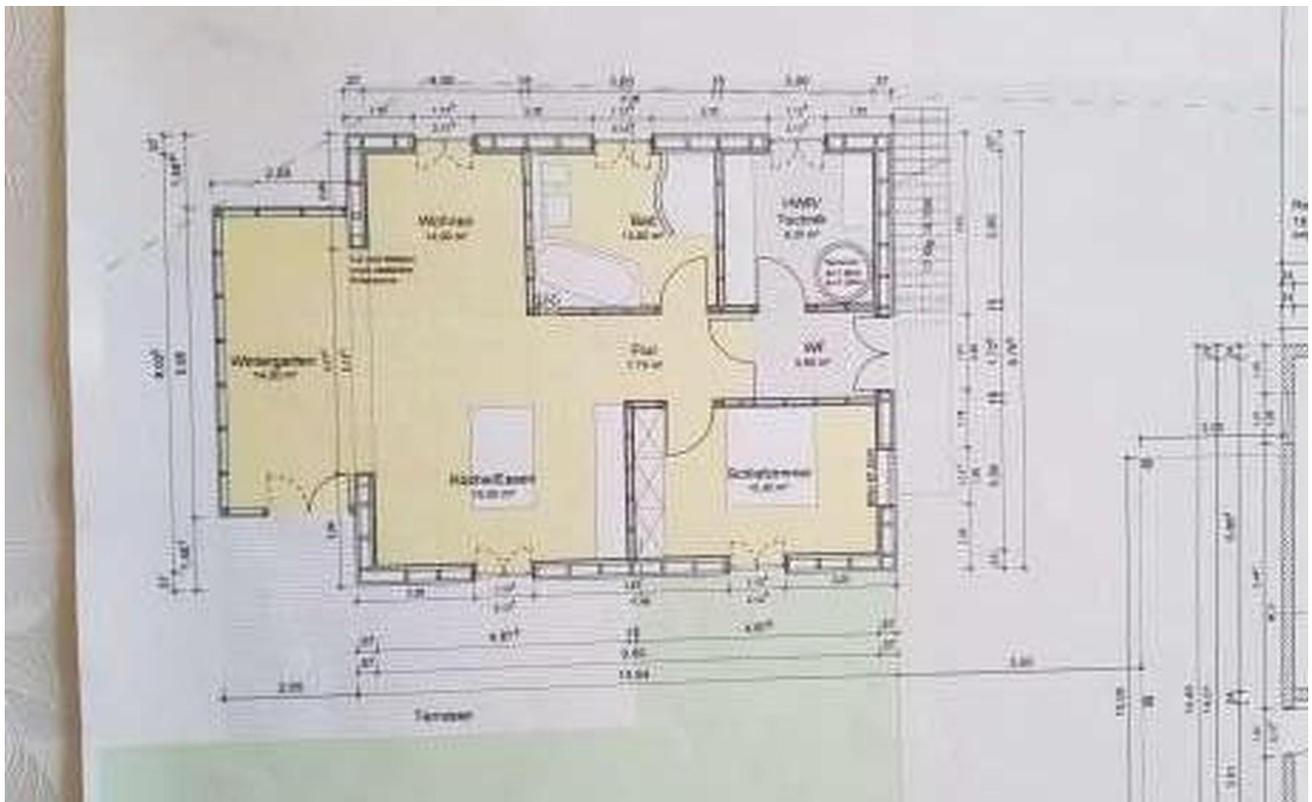
# Exposé - Galerie



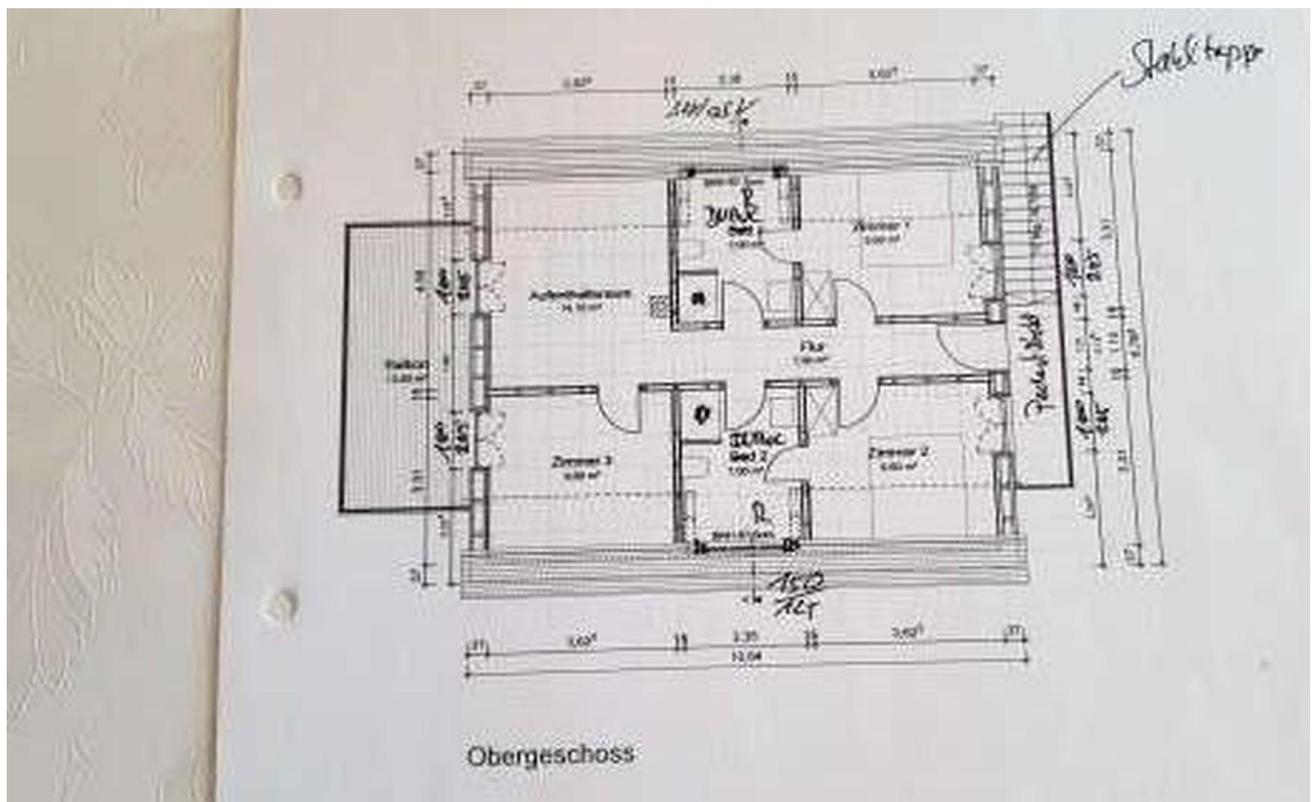
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Obergeschoss