

# Exposé

## Einfamilienhaus in Winkelhaid

**Exklusives Einfamilienhaus mit Dachterrasse in ruhiger, zentraler Lage \*Neubau/Erstbezug\***



Objekt-Nr. **OM-297051**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.160.000 €**

Ansprechpartner:  
Philipp Distel  
Telefon: 0172 8408494

Jahnstraße 28b  
90610 Winkelhaid  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |           |                   |
|-------------------|-----------------------|-----------|-------------------|
| Grundstücksfläche | 518,00 m <sup>2</sup> | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Zimmer            | 5,00                  | Zustand   | Erstbezug         |
| Wohnfläche        | 215,00 m <sup>2</sup> | Heizung   | Fußbodenheizung   |
| Energieträger     | Luft-/Wasserwärme     |           |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

IHRE ARCHITEKTEN-NEUBAUVILLA IN RUHIGER ZENTRALER LAGE

**\*PROVISIONSFREIER VERKAUF\***

Direkt in Winkelhaid entsteht gerade eine repräsentative Architektenvilla mit durchdachtem Grundriss für die anspruchsvolle Familie.

Ein effizientes Energiekonzept mit einer Abluft-Wärme-Pumpe und zur E-Mobilität vorbereitete Stellplätze bilden die perfekte Grundlage für Ihr modernes und zukunftsfähiges Zuhause.

Ob groß oder klein, in diesem Haus entdecken alle Familienmitglieder ihre persönlichen Highlights und Rückzugsorte.

Das angebotene Objekt bietet seinen künftigen Bewohnern all das, was das Leben schöner macht: Parken Sie Ihr Auto in der Doppelgarage und gelangen von dort aus direkt in Ihr Domizil. Nebst eines geräumigen Technik-/Hauswirtschaftsraums, eines Gäste-WCs und eines Büros, erwartet Sie hier im Erdgeschoss das Herzstück des Hauses: Der großzügige offene Wohn-/Essbereich mit einer imposanten Sicht-Beton-Wand.

Im 1. Obergeschoss stehen 2 gleichgroße Kinderzimmer, sowie das Schlafzimmer nebst Ankleide zur Verfügung. Hier haben die Eltern ihren ganz eigenen Rückzugsort. Die traumhafte Dachterrasse, erreichbar von Schlafzimmer und Flur, mit rd. 45 qm darf natürlich nicht fehlen. Genießen Sie hier entspannt Ihren Sundowner. Zu guter Letzt wartet im Obergeschoss noch das moderne Tageslichtbad mit begehbare Dusche, freistehender Badewanne und Doppelwaschtisch auf Sie. Praktischerweise kann man Dieses sowohl über den Flur, als auch direkt über das Schlafzimmer erreichen. Sie wollten sich schon immer Ihren persönlichen Wellness-Wunsch erfüllen? Kein Problem - Im Bad wurden bereits der Platz und die Vorrichtung für eine Sauna geschaffen.

Die im Haus angebrachten Strahler, sowie indirekten Wand- und Treppenstufenleuchten erzeugen eine wahre Wohlfühlatmosphäre.

Im Außenbereich wird die geschmackvolle Architektur durch sämtliche Up-and-Down-Leuchten an der Fassade unterstrichen.

in diesem Traumhaus findet definitiv jeder Bewohner Ruhe und Raum, eben ein perfektes Zuhause für alle!

## Ausstattung

EIN ZUHAUSE FÜR DIE ANSPRUCHSVOLLE FAMILIE

Zu einem Zuhause wird es doch erst, wenn Sie sich angekommen, sicher und geborgen fühlen. Das heißt hier muss einfach alles - und auch für all seine Bewohner stimmen. Komfort, Nachhaltigkeit und Ästhetik dürfen dabei keinesfalls zu kurz kommen. Unter dieser Maßgabe wurde für die Architektenvilla nicht nur eine besondere Architektur gewählt, sondern auch eine Ausstattung, die all diese Anforderungen erfüllt. Nebst einer geschmackvollen Innenausstattung gehört es zum Anspruch an gehobene Neubauten ein nachhaltiges Energiekonzept mit modernster Haustechnik für eine klimabewusste Zukunft zu entwickeln.

Hier finden Sie übersichtlich die Highlights Ihres neuen Zuhauses:

- Energieeffiziente Bauweise
- Der Bau erfolgte "Stein auf Stein" auf einer Bodenplatte
- Luft-Wasser-Wärme-Pumpe
- Rollläden an allen Schlaf- und Aufenthaltsräumen
- geräumiger Technik/-Hauswirtschaftsraum
- Eichen-Echtholzparkett in den Schlafräumen

- Großformatige Fliesen im Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Moderne Sicht-Beton-Wand im Wohnbereich
- Doppelgarage mit Vorrüstung für E-Mobilität
- Hochwertige Sanitärgegenstände
- begehbare Dusche & freistehende Badewanne
- Vorrichtung für Sauna
- Fußbodenheizung
- 2-3 Kinderzimmer
- Home Office
- Terrasse und kleiner pflegeleichter Garten
- Dachterrasse

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad

## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt persönlich vor.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage

Zentrale & dennoch ruhige Lage

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs stehen Ihnen im Ort zur Verfügung.

Zudem verfügt Winkelhaid über eine S-Bahn-Haltestelle.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



ansprechende Architektur



Neubau / Erstbezug

# Exposé - Galerie

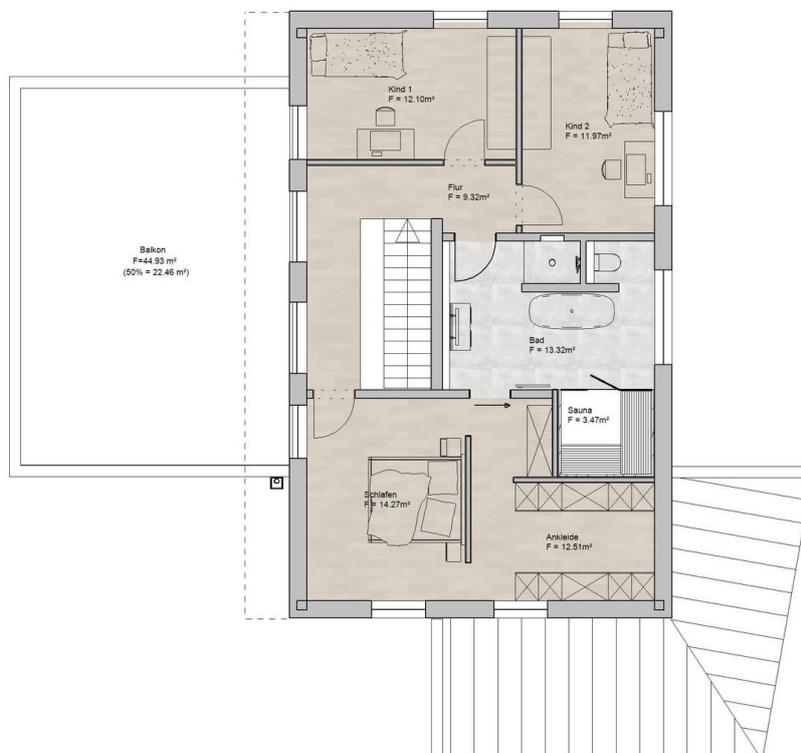


Neubau / Erstbezug

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss