

# Wohlfühloase in traumhaft schöner Villa mit Fernblick



93336 Altmannstein

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 248,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR

Scout-ID: 115459192  
Objekt-Nr.: Traum 1

**Berg & Seeblick Immobilien**

**Ihr Ansprechpartner:**

Berg & Seeblick-Immobilien

Herr Dr. Johannes Fritscher

E-Mail: [info@berg-seeblick-immobilien.de](mailto:info@berg-seeblick-immobilien.de)

Tel: +49 1516 1407111

Web: <http://www.berg-seeblick-immobilien.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	682,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	77,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	7
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Baujahr:	1976
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2015
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Energieverbrauchskennwert:	143,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2
Stufenloser Zugang:	Ja

Provision für Käufer: 3,57 % vom Kaufpreis inkl.  
19 % ges. MwSt.

Die Provision ist sofort nach Abschluß des notariellen Kaufvertrages vom Käufer zu entrichten.

# Wohlfühloase in traumhaft schöner Villa mit Fernblick



93336 Altmannstein

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 248,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Eine Villa zum Verlieben. Der Architekt hat sich sehr viel Mühe mit guter Raumgestaltung, Lichtverhältnissen und der Innenausstattung gegeben.

Die Eigentümer haben ihr Haus sehr gepflegt und stets Erneuerungen vorgenommen. Der Charme des Anwesens ist dabei erhalten geblieben.

Ein Highlight ist sicherlich das salonähnliche Wohnzimmer mit großem Schvedenofen und Zugang zum Garten mit Pool.

Von der Terrasse führt der Blick weit in die Ferne. Der Garten ist sehr schön eingewachsen, so dass Sie hier völlig ungestört sind.

Das Haus bietet viel Platz zum Wohnen bzw. Arbeiten und kann für gewerbliche Zwecke (Praxis) genutzt werden. Für Gäste ist stets ein Raum oder eine Wohnebe frei.

Altmannstein ist ein beschaulicher Ort im schönen Schambachtal. Nach Ingolstadt fahren Sie ca. 25 Min. mit dem Pkw.

## Ausstattung:

Die Villa mit 3 Wohntrakten wurde über die Jahre sehr gepflegt und stets modernisiert.

Zuletzt wurde das Dach erneuert und eine neue Brennwertheizung eingebaut. Hier können Sie ohne Aufwand einziehen. Der Energieausweis beschreibt den Energiewert vor dieser Erneuerung.

Das Haus wurde von einem Architekten individuell entworfen. Ein Innenarchitekt sorgte für sehr stimmige und hochwertige Einbauten wie Garderobe, Küche, Einbauschränke, die Stube und vieles mehr, einfach einzigartig!

EG:

- Große Wohndiele mit großem Garderobenschrank, integriertem Gäste-WC, gemauertes Treppenhaus

- Das Erdgeschoß ist geschickt in 2 Trakte aufgeteilt, dem Wohnzimmer mit Essecke + Küche sowie Schlafräume mit Bad

- Der "Salon" bietet beste Lichtverhältnisse in 3 Himmelsrichtungen durch große Panoramafenster und den Zugang zur Terrasse

- Ein hochwertiger Schvedenofen sorgt für die wohlige Wärme

- Im Sommer bietet die Terrasse ein mediterranes Flair mit einem Pool, vielen Pflanzen und einem traumhaften

Blick

DG:

- Sehr stimmungsvoll eingerichtetes Studio mit Blick in den Garten und Fernblick

- Eine Badeoase mit Mosaiken, bodentiefer Dusche und Sauna

- Helles und freundliches Kinderzimmer mit offenem Sichtdachstuhl

UG:

- Zugang über die Diele zur Garage und zur schöne Stube mit Einbauten

- Einliegerwohnung mit separatem Eingang von der Garage ca. 50 qm mit Küche, Bad, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit großen Fenstern und viel Licht

- Trakt mit Nutzräumen für Heizung, Waschen und Abstellraum

- Garage die dem Untergeschoß angeschlossen ist

## Lage:

Die Villa befindet sich in Bestlage von Altmannstein mit Ausblick auf die Burg und einem schönen Fernblick.

Die Lage ist sehr ruhig in Hanglage, so dass das Untergeschoß unter Anderem eine helle und freundliche Einliegerwohnung entstanden ist.

Altmannstein ist eine sehr lebendige Gemeinde im Altmühltal. Die Nachbarschaft versteht sich hier gut.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie am Ort, ebenso wie Ärzte oder eine Apotheke.

Schulen, Kita oder Kindergärten sind am Ort bzw. in direkter Umgebung mit Schulbusanbindung.

Für Sportschwimmer ist das Freibad ein beliebtes Freizeitziel. Sonst ist der eigene Pool die Erholungsquelle für den Tag.

Altmannstein liegt am Limes, mit eigener Burg. Der Limesradweg führt hier vorbei von der Donau bis zum Rhein.

Viele Freizeitmöglichkeiten für Jung bis Alt werden hier geboten.

Nach Ingolstadt fahren Sie mit dem Pkw ca. 25 Min. ohne eine Ampel. Zur BAB A9 München/Nürnberg sind es ca. 20 Min. Fahrzeit durch eine idyllische Landschaft.

## Sonstiges:

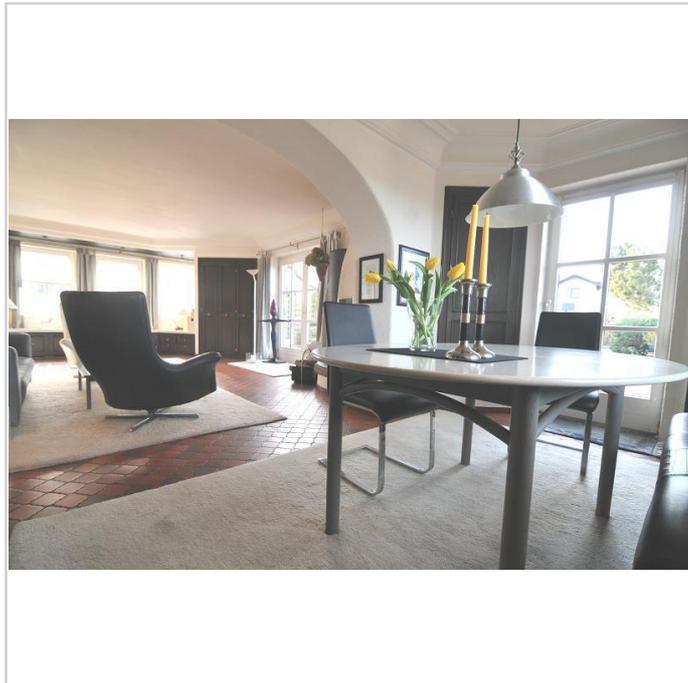
# Wohlfühloase in traumhaft schöner Villa mit Fernblick



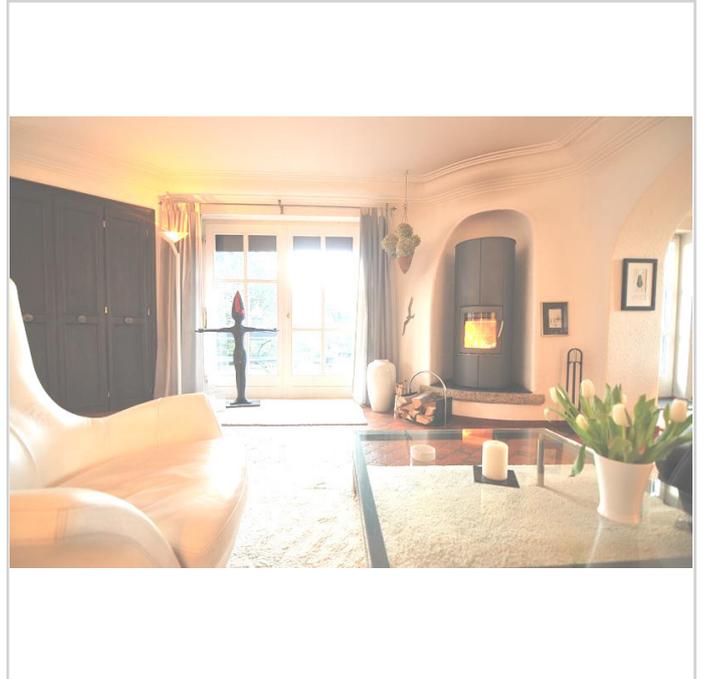
93336 Altmannstein

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 248,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR

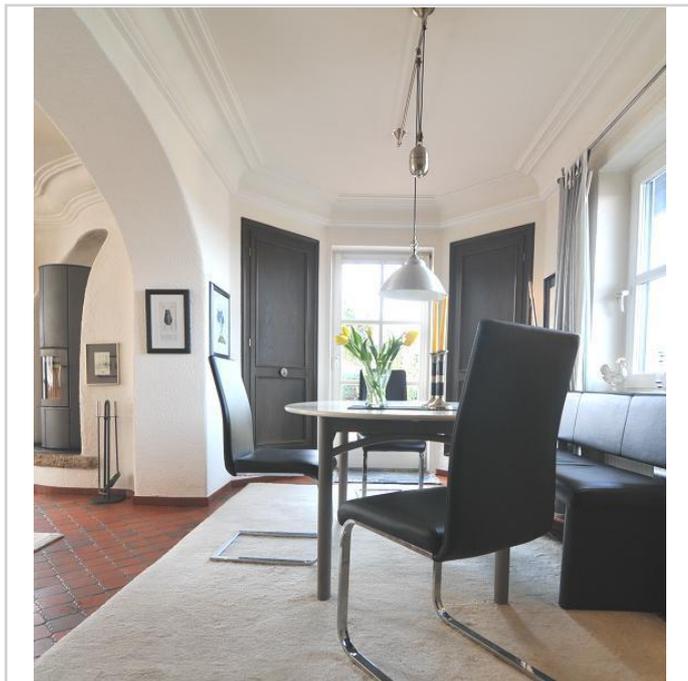
Alle Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer. Das Maklerunternehmen kann hierfür keine Haftung übernehmen.



Wohnen Bild 3



Wohnen EG Bild 2



Essen



Wohnen EG

# Wohlfühloase in traumhaft schöner Villa mit Fernblick



93336 Altmannstein

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 248,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



Terrasse mit Pool



Haus von Aussen



Diele Bild 2



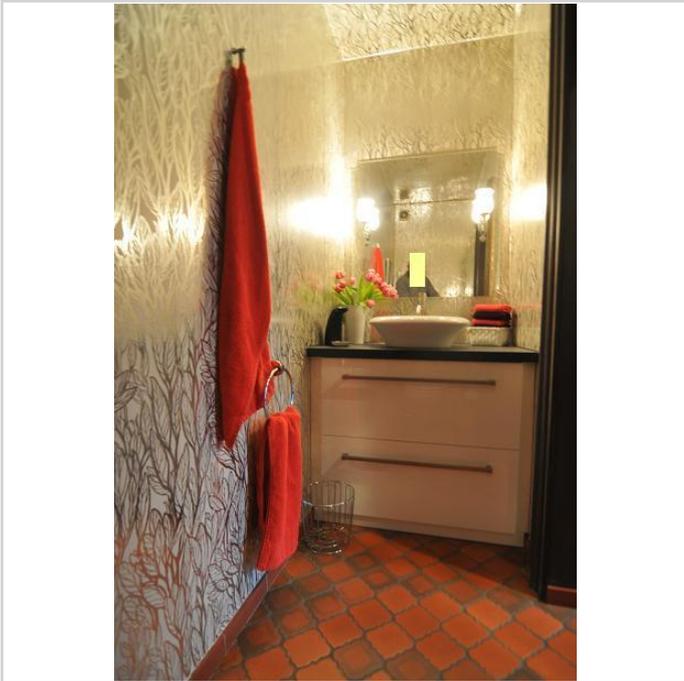
Diele Bild 1

# Wohlfühloase in traumhaft schöner Villa mit Fernblick



93336 Altmannstein

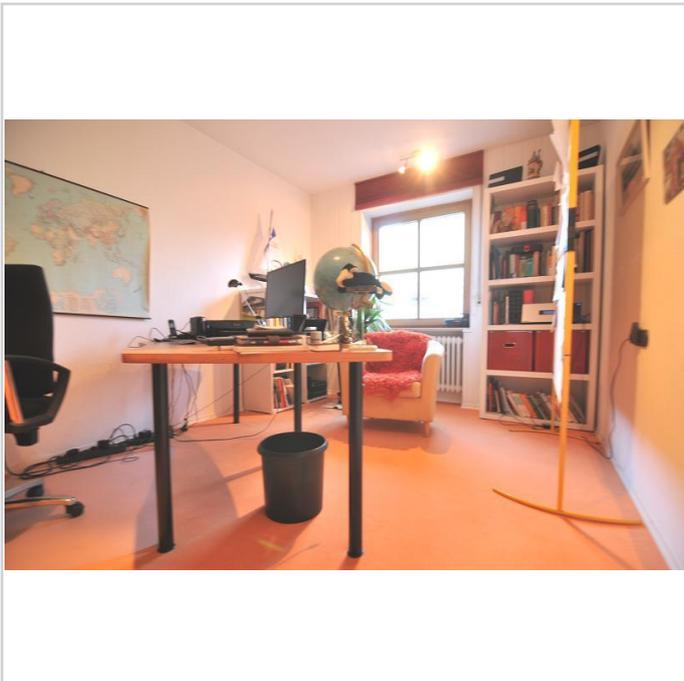
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 248,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



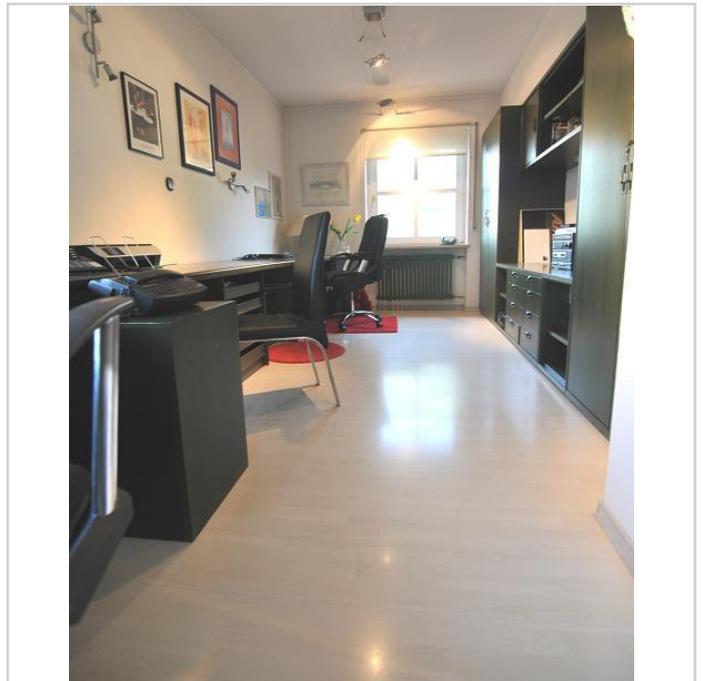
Gäste WC EG



Kinder 1 EG



Kinder 2 EG



Arbeiten EG

# Wohlfühloase in traumhaft schöner Villa mit Fernblick



93336 Altmannstein

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 248,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



Bad Bild 1 EG



Bad Bild 2 EG



Bad Bild 1 DG



Bad Bild 2 DG

# Wohlfühloase in traumhaft schöner Villa mit Fernblick



93336 Altmannstein

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 248,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



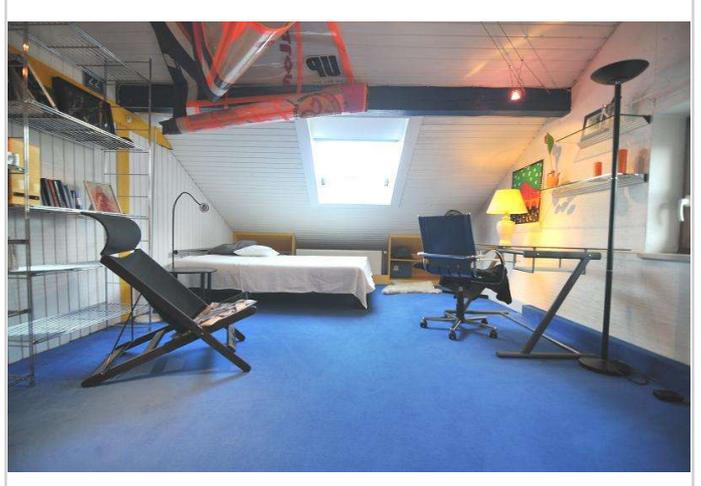
Wohnen DG Bild 1



Wohnen DG Bild 2



Kinder 3 Bild 1



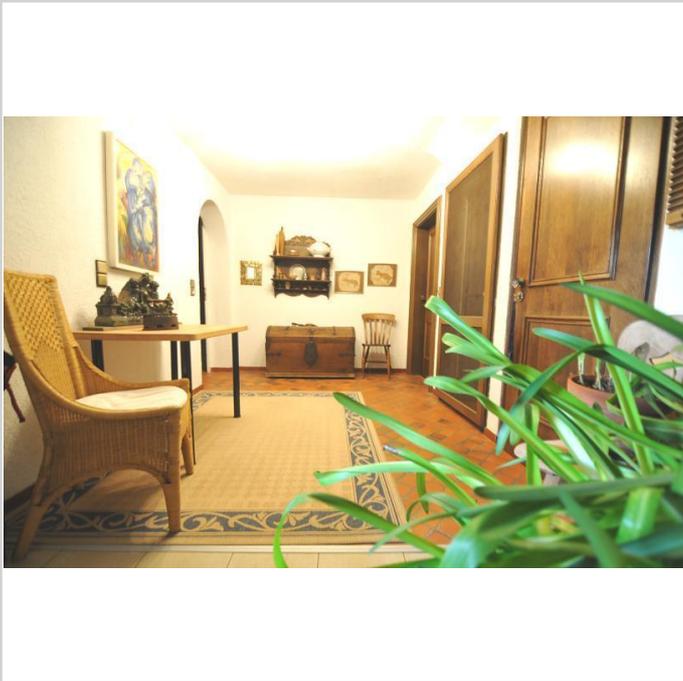
Kinder 3 Bild 2

# Wohlfühloase in traumhaft schöner Villa mit Fernblick

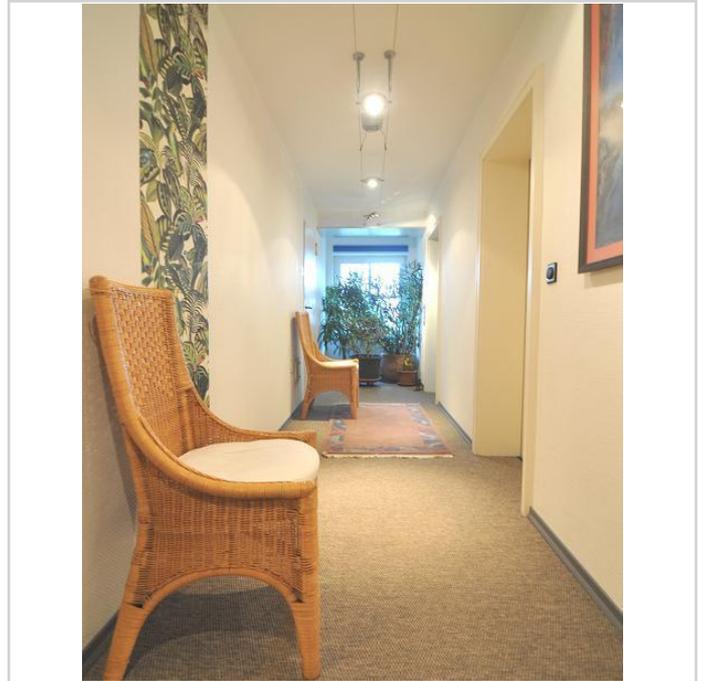


93336 Altmannstein

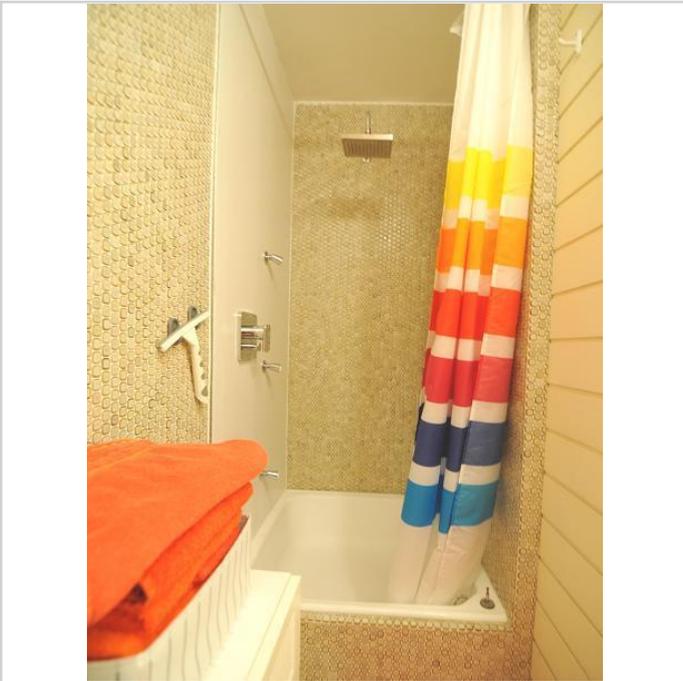
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 248,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



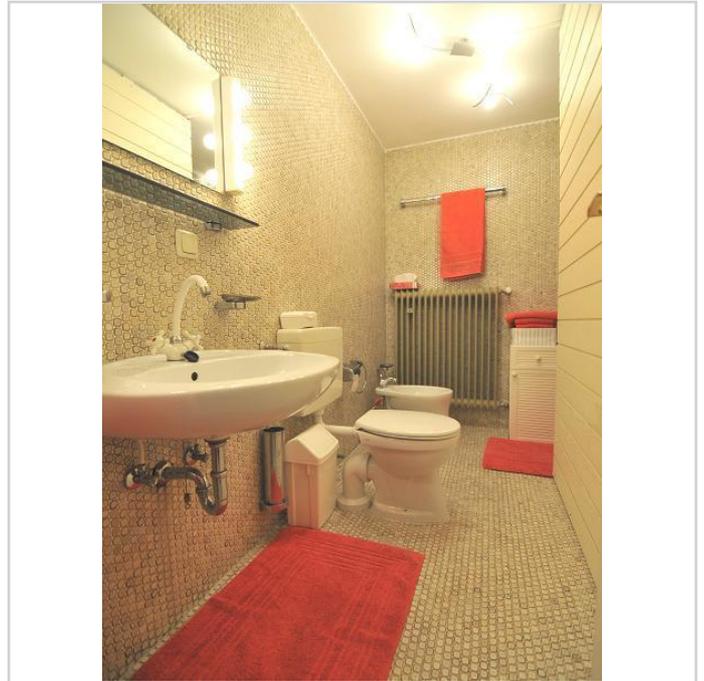
Diele Keller



Flur KG



Bad KG Bild 2



Bad KG Bild 1

# Wohlfühloase in traumhaft schöner Villa mit Fernblick



93336 Altmannstein

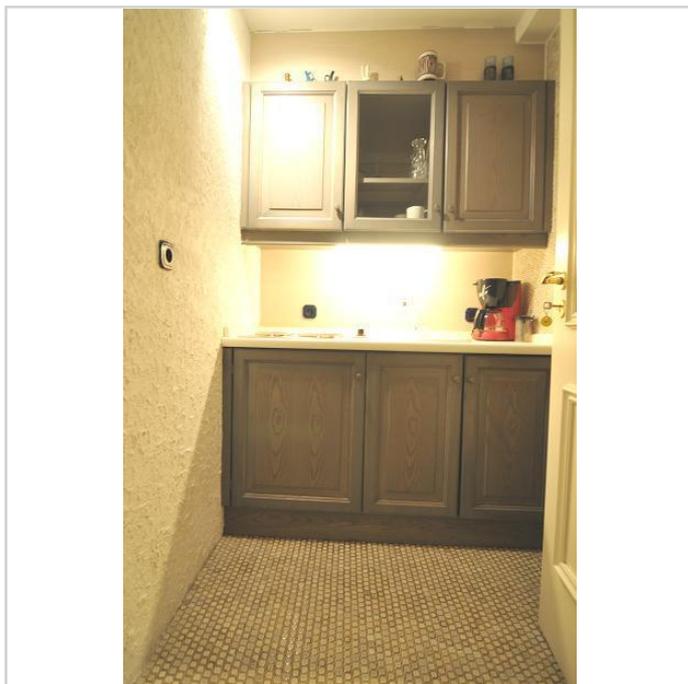
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 248,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



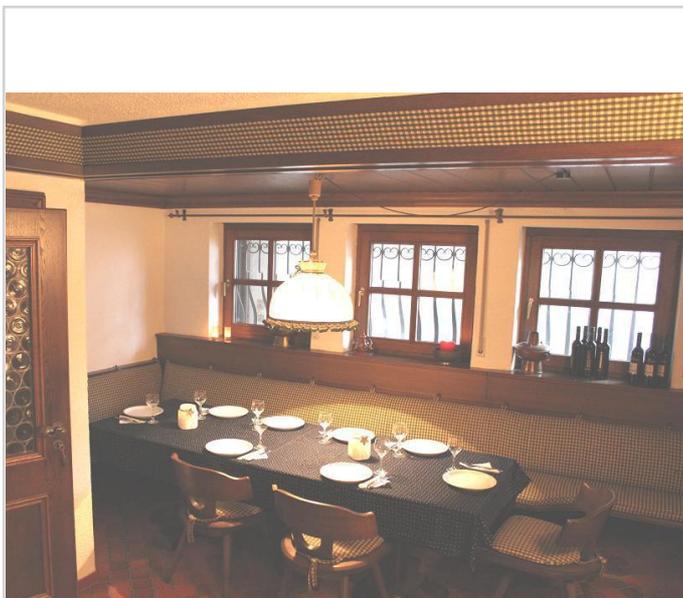
Wohnen KG Zimmer 1



Wohnen KG Zimmer 2



Küche KG



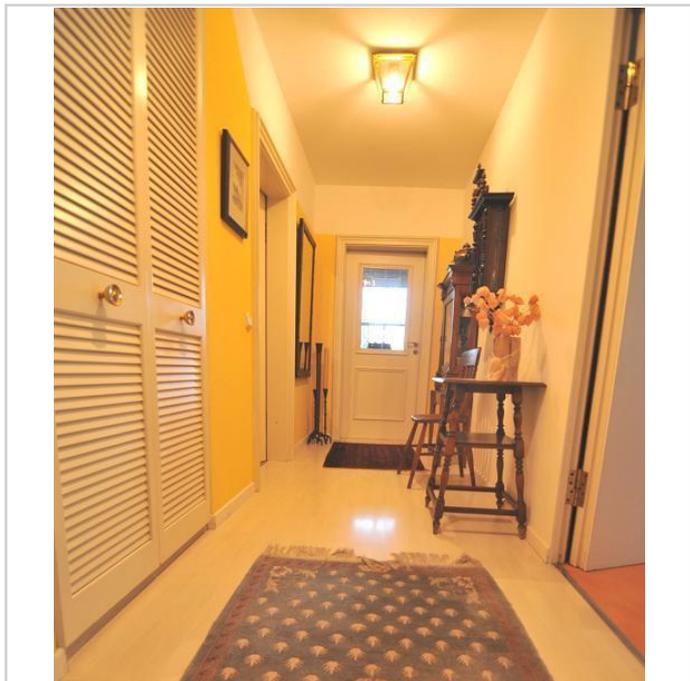
Stüberl

# Wohlfühloase in traumhaft schöner Villa mit Fernblick

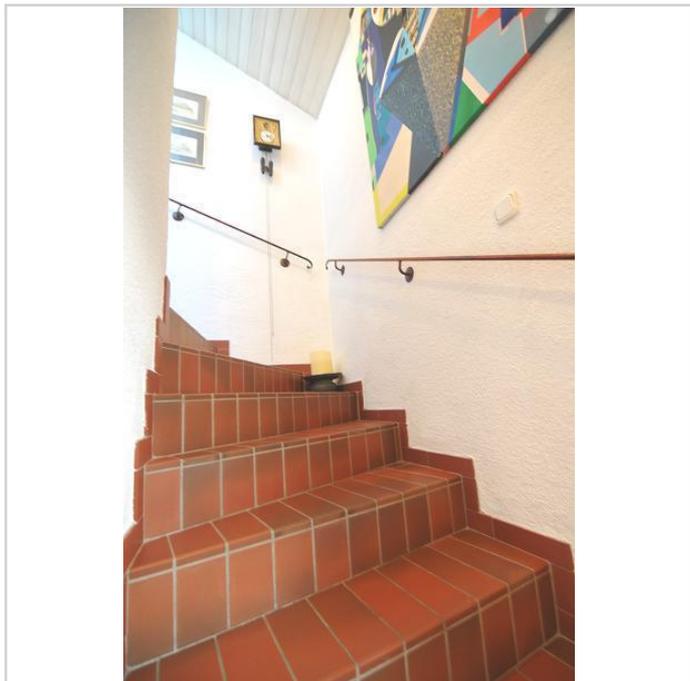


93336 Altmannstein

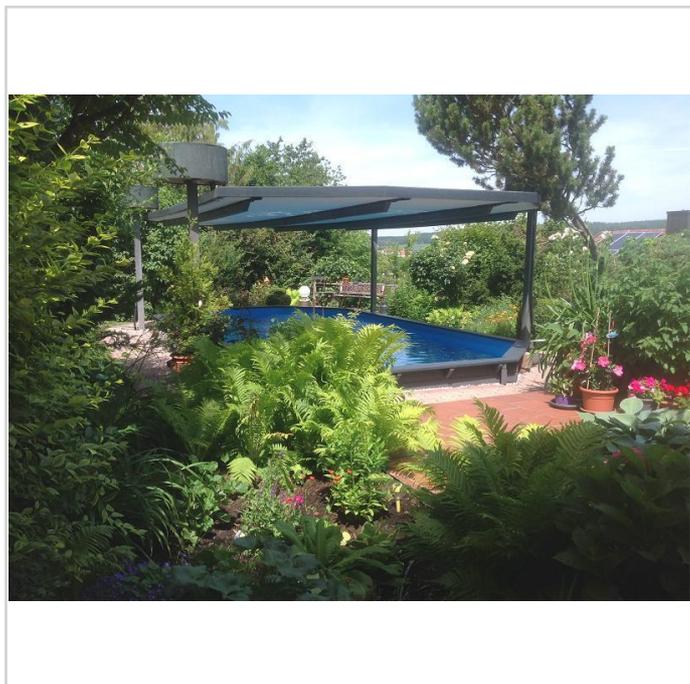
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 248,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



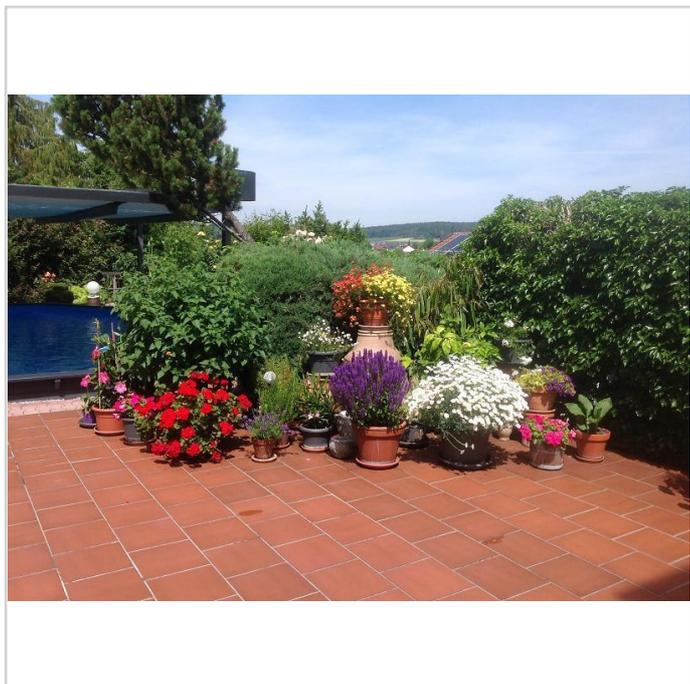
Flur Wohnräume EG



Treppenhaus



Terrasse



Mediterrane Terrasse

## Wohlfühloase in traumhaft schöner Villa mit Fernblick

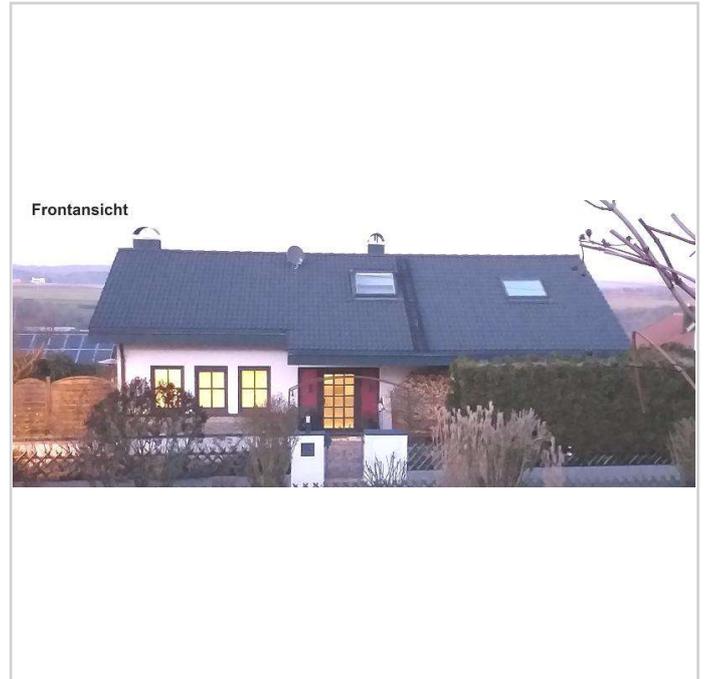


93336 Altmannstein

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 248,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



Floraler Gartenzaun



Frontansicht

Haus von Aussen

## Wohlfühloase in traumhaft schöner Villa mit Fernblick



93336 Altmannstein

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 248,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR

