

**IMMOBILIEN**  
**SCOUT 24**

## Naturnahe und neuwertige Landhausvilla - Niedrigenergiehaus mit Werkstatt

Scout-ID: 104082482 Objekt-Nr.: Bele <https://www.immobilienscout24.de/expose/104082482>



### Adresse

86673 Bergheim

Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

### Anbieter

Kundenbewertung:  
**3,8 Sterne**

Herr Dr. Johannes Fritscher

Berg & Seeblick-Immobilien

Hofmillerstraße 27

85055 Ingolstadt

Tel.: 01516 1407111

[www.berg-seeblick-immobilien.de](http://www.berg-seeblick-immobilien.de)

Meine Notiz!

### Objektdetails

— Ausblenden

**775.000 €** **5** **232 m<sup>2</sup>** **777 m<sup>2</sup>**  
Kaufpreis Zi. Wohnfläche Grundstück

Gäste-WC Keller

Haustyp	<b>Einfamilienhaus (freistehend)</b>	Zimmer	<b>5</b>
Etagenanzahl	<b>1</b>	Schlafzimmer	<b>4</b>
Wohnfläche ca.	<b>232 m<sup>2</sup></b>	Badezimmer	<b>2</b>
Nutzfläche ca.	<b>100 m<sup>2</sup></b>	Garage/ Stellplatz	<b>Garage</b>
Grundstücksfläche ca.	<b>777 m<sup>2</sup></b>	Anzahl Garage/ Stellplatz	<b>2</b>
Bezugsfrei ab	<b>nach Vereinbarung</b>		

### Kosten

Kaufpreis **775.000 €**

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

Die Provision ist nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages durch den Käufer zu entrichten.

## Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr **2008**

Wesentliche Energieträger **Erdwärme**

Objektzustand **Neuwertig**

Energieausweis **liegt vor**

Qualität der Ausstattung **Luxus**

Energieausweistyp **Verbrauchsausweis**

Heizungsart **Fußbodenheizung**

Energieverbrauchs-kennwert **60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

## Objektbeschreibung

Exklusiv und naturnah Wohnen in einer schönen Architektenvilla im Landhausstil.

Wenige Kilometer vom Ortsrand Ingolstadt entfernt beginnt ein anderes Denken so meint man, wenn Sie sich dieses Haus von Innen sehen:

- Extra hohe Räume
- Wohnfläche XL
- Besonderer Flair in jedem Winkel
- Rasenflächen zum Fußballspielen
- Pferde gleich in der Nachbarschaft
- Die Donauauen als Naturschutzgebiet wenige 100 Meter vom Haus entfernt
- Freundliche und aufgeschlossene Nachbarschaft

Ein idealer Platz für eine Familie, evtl. mit Hund und Großeltern.

Zu den Audi-Werken fahren Sie ca. 14 km. Einkaufsmöglichkeiten sind direkt am Ort.

## Ausstattung

1-A Massivbau Architektenhaus der Extraklasse.

Schöne stilechte Handwerkskunst ohne Kompromisse.

Ein Hochgenuß von Räumlichkeit, Lichteffekten und hochwertigen Materialien.

Durch die Niedrigenergiebauweise KfW 60 sind die Nebenkosten sehr gering.

Erdgeschoss:

- In Naturstein gefliestes Gäste-WC mit zusätzlichem Urinal
- Schönes helles und großzügiges Treppenhaus mit Holzstiegen, Rundbögen im offenen Landhausstil
- Abstellraum von der Diele begehbar

- Direkter Garagenzugang von der Diele
- Wohnsymbiose von Wohnen, Essen und Küche auf ca. 75 qm
- Hochwertiger und handgefertigter Kachelofen sorgt für Wärme und gemütliche Wohlfühlatmosphäre
- Helle und freundliche Küche mit allen elektr. Geräten
- Zugang zur Südterrasse über breite bodentiefe Fenster vom Wohn-/Essbereich
- Zugang zur Westterrasse über die Küche
- Hochwertige Fußböden: Naturstein und gebürsteter Lärchenholzboden
- Fußbodenheizung vom Keller bis ins Dachgeschoss

#### Obergeschoss:

- Offener Sichtdachstuhl mit hohen Decken sorgt für eine einmalige geborgene Atmosphäre in bester Handwerkskunst
- Großer heller Flur mit Naturholzdielenboden
- Verspiegelte Ankleide
- Großes Elternschlafzimmer mit Platz für einen XL-Kleiderschrank, TV-Anschluss und Zugang zum Südbalkon
- XL-Kinderzimmer nach Süden mit Zugang zum Balkon in Lavendelohtik
- Schönes Kinderzimmer nach Osten
- Studio mit Dachgaube
- Familienbad mit Whirlpool, bodentiefer Dusche, Doppelwaschtisch, WC, Eleganz aus Keramik und Holz

#### Untergeschoss:

- 3 Hobby- bzw. Wohnräume mit ca. 2,50 m Raumhöhe
- Hauswirtschaftsraum mit Dusche und WC
- Technikraum mit kostensparender Grundwasserwärmepumpe als Heizung
- Voll unterkellerte Doppelgarage als Montageraum und Werkraum

#### Garage:

- Doppelgarage mit XXL-Tor und elektr. Antrieb
- Durchfahrtstor und Tür zum Garten
- Aussenstellplatz vor dem Hauseingang

#### Aussenanlagen:

- Große Terrasse in Süd und Westausrichtung
- XL-Geräteschuppen an der Grundstücksgrenze
- Viel Rasenfläche nach Süden

- Kleiner Vorgarten am Hauseingang

## Lage

Ruhige, sonnige und charmante Ortsrandlage in Bergheim nahe der Stadtgrenze zu Ingolstadt.

Einkaufsmöglichkeiten finden Sie ca. 100 m vom Haus entfernt bzw. in 8 km entfernten Neuburg a.D.

Vom Gartentor können Sie gleich in die umliegenden Wiesen und Felder gehen.

In Bergheim gibt es einen Dorfladen, einen Kindergarten und eine Kita.

Die nächste Grundschule befindet sich im Nachbarort Unterstall 2 Kilometer entfernt.

Ein Radweg in Sichtweite führt direkt nach Neuburg.

Zu den Audi Werken fahren viele Fahrgemeinschaften von hier aus.

Die Donau mit seinen schönen Auen ist ein begehrtes Freizeitgebiet ebenso wie die vielen Baggerseen in der Umgebung.

Viele Vereine finden sich am Ort und in ca. 3 km Umgebung.

## Sonstiges

Alle Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer.

Das Maklerunternehmen kann hierfür keine Haftung übernehmen.

## Bilder

[-](#) Ausblenden



Terrasse



Haus mit Garten



Kachelofen



Wohnen Bild 2



Wohnen Bild 1



Essen im Erker



Küche Bild 1



Küche Bild 2



Küche Bild 3



Flur OG



Treppenhaus



Schlafen Bild 2



Schlafen Bild 1



Kinder 2



Kinder 1



Gäste WC



Bad Bild 1



Bad Bild 2



Bad Bild 3



Heimkino bzw. Fitnessraum



UG Wohnen Hobby Bild 2



UG Wohnen Hobby Bild 1



Balkon



Haus mit Garten Bild 2

## Grundrisse

[- Ausblenden](#)

### Grundriss EG

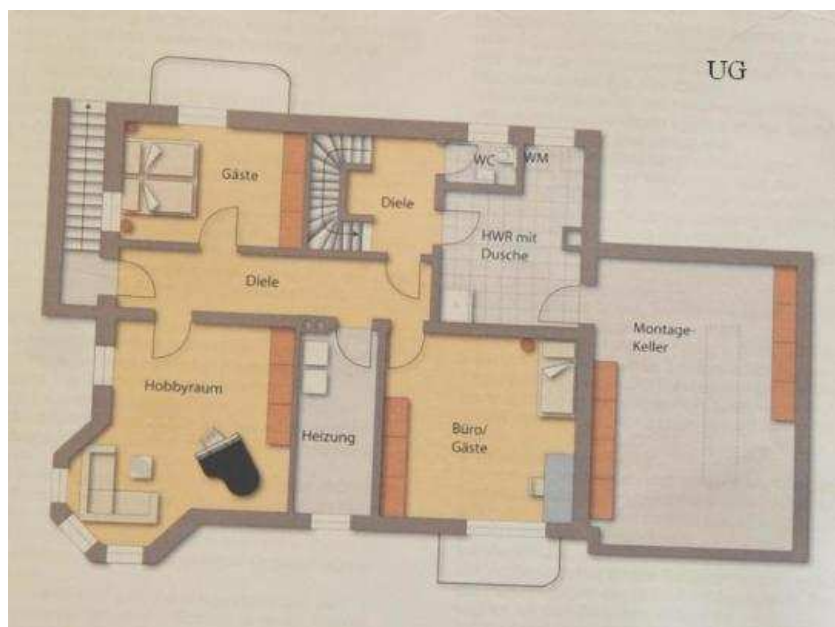




Grundriss DG



Grundriss UG



Karte

— Ausblenden

