

Exposé

Einfamilienhaus in Aichach

Besondere Bauhausvilla mit gehobener Innenausstattung in Aichach



Objekt-Nr. **OM-305362**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.320.000 €**

Ansprechpartner:
Tobias Pflaumer
Mobil: 0172 8373204

Veilchenweg
86551 Aichach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	581,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	250,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- * Einfamilienhaus im Bauhaus Stil, ursprüngliches Baujahr 1970, in 2016/2017 komplett saniert in Massivbauweise
- * Wohnfläche ca. 250 m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 100 m²
- * Bestandsmauerwerk in 30cm-Vollziegeln mit 14 cm WDVS, Anbauten mit einem 42,5 cm Vollwärmeziegel
- * großer, sonniger und pflegeleicht angelegter Garten
- * im Erdgeschoß befindet sich der offen gestaltete Eingangsbereich mit großzügiger Garderobe und hochwertiger, massiver Eichenholztreppe zum Ober- und Kellergeschoss
- * rechter Hand ein modernes Gäste-WC mit Fenster und links ein Büro
- * geradeaus gelangt man in die hochwertige Küche in weiß Hochglanz und den Essbereich, hier befindet sich eine ca. 8 m Fensterfront mit großem Schiebetürelement, angeschlossen ist ein Vorratsraum
- * das Wohnzimmer erreicht man linker Hand durch zwei beleuchtete Stufen mit einer Raumhöhe von ca. 2,75 m, im Anbau befindet sich ein weiteres Büro
- * vor dem nach Süden ausgerichteten Essbereich liegt die ca. 36 m² große, teilweise durch das Obergeschoss überdachte Terrasse, erreichbar schwellenlose 1,8m breite Hebeschiebetür
- * das Treppenhaus/Flur im OG verfügt über zwei elektrisch zu öffnende Lichtkuppeln und zusätzlich zwei große Fenster
- * im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer, die beiden verbundenen Flure haben eine Sichtachse in den Garten und verfügen über einen Einbauschränk mit 3 m Länge
- * dort befindet sich ein Gäste/Kinderbad, mit Dusche, WC und zwei getrennten Waschtischen und ein großzügiges Eltern Badezimmer mit Regendusche und Saunaschlauch, Badewanne, WC, Bidet und einer hochwertigen Zedernholz Sauna, deren Ofen ebenfalls als Verdampfer genutzt werden kann, in beiden Badezimmern wurden Einbauspots verbaut, teilweise dimmbar und mit Lichteffekten
- * rechts des Hauses befindet sich eine Einzelgarage mit angebautem Abstellraum, davor ein Stellplatz
- * links des Hauses befindet sich ein großer Carport mit E-Lade Möglichkeit und ein zusätzlicher Stellplatz zum Abstellen eines Wohnmobils

Ausstattung

Das Haus ist sehr hochwertig ausgestattet, beim Bau/Renovierung wurde Wert auf höchste Qualität gelegt, die man überall spüren und sehen kann:

- * als Bodenbeläge wurden im Wohnzimmer Echtholzparkett (Eiche weiß geölt) und auf den Massivtreppen Eiche Vollholz weiß geölt verarbeitet, in den Kinderzimmern liegt Veloursteppich von Vorwerk und im Rest des Hauses wurde Sichtestrich verbaut
- * überhohe Schreinertüren (ca. 2,22 m) von Jeld-Wen mit verdeckt innenliegenden Bändern
- * 3-fach Holz-Alufenster von Internorm, außen flächenbündig eloxiert (Weißaluminium), innen kantig Holz Fichte
- * im ganzen Haus elektrische Rollläden oder Jalousien mit zentraler und/oder einzelner Steuerung und Windwächter
- * individuell angefertigte Schreinerhaustüre mit 3-fach elektrischer Verriegelung und Fingerprint Zugang sowie eine Sprechanlage mit Kamera inkl. Display im EG und OG von Samsung

- * Fußbodenheizung in allen Räumen, dezentral steuerbar
- * hochwertige moderne Küche von Leicht mit großer Kochinsel, Arbeitsplatte aus Naturstein (Nero Marinace), Kochfeld von Bora, Backofen und Geschirrspüler von Gaggenau, Quooker, Kühlschrank von Siemens
- * großzügiger, lichtdurchfluteter Essbereich mit Pelletofen von Rika mit Raumsensor, 45 kg Pellets-Vorratsbehälter und zwei Konvektions-Luft-Ausströmern ins Büro und Wohnzimmer
- * für eine angenehme Beleuchtung sorgen die abgehängten Deckenelemente mit Einbauleuchten und LED Bändern in Wohnzimmer und Küche
- * das Leitungswasser wird über eine Entkalkungsanlage im Keller aufbereitet
- * das Heizsystem besteht aus einer 5,2 m² großen Solarthermieranlage mit Gasbrennwertkessel von Buderus und einem 300 l Warmwasserspeicher
- * vor dem Haus befinden sich drei hochwertige Müllboxen
- * der Garten wird ergänzt durch ein modernes Gartenhaus der Firma Biohort und eine zweite gekieste Terrasse

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das moderne Einfamilienhaus befindet sich in der Kreisstadt Aichach mit ihren ca. 22.000 Einwohnern und gehört zum schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg.

Aichach liegt im Städtedreieck München - Augsburg - Ingolstadt und gehört zum "Wittelsbacher Land". Zur Bundesautobahn A8 sind es wenige Minuten, die Bundesstraße 300 führt direkt an Aichach vorbei und hat mehrere Abfahrten. Durch den Autobahnanschluss ist die Landeshauptstadt München in ca. 25 Fahrminuten und die Stadt Augsburg in ca. 20 Fahrminuten erreichbar. Aichach ist auch durch die Bahn über die Strecke Augsburg - Friedberg - Aichach - Schrobenhausen - Ingolstadt erschlossen.

Aichach ist eine familienfreundliche Stadt mit einem umfassenden Schulangebot bis zum Gymnasium und einer Vielzahl an Kindergärten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Sportvereine, Gastronomie und ein Frei- und Hallenbad sowie ein eigenes Kino etc. machen Aichach zu einem attraktiven Wohnort für die ganze Familie. Landkreisverwaltung, Gesundheitsamt und Amtsgericht befinden sich in Aichach.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

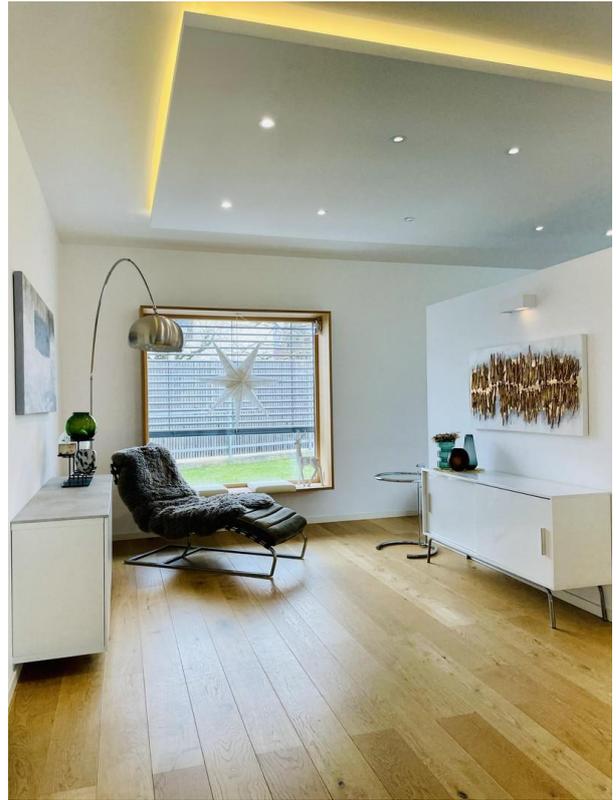


Wohnzimmer / Lesecke

Exposé - Galerie



Lesecke



Lesecke 2



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3



Esszimmer 1

Exposé - Galerie



Esszimmer 2



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternbad



Elternbad Sauna

Exposé - Galerie



Elternbad Bidet u. Toilette



Elternbad Regendusche

Exposé - Galerie



Elternbad Kaltwasserschlauch



Flur OG 1

Exposé - Galerie



Flur OG 2



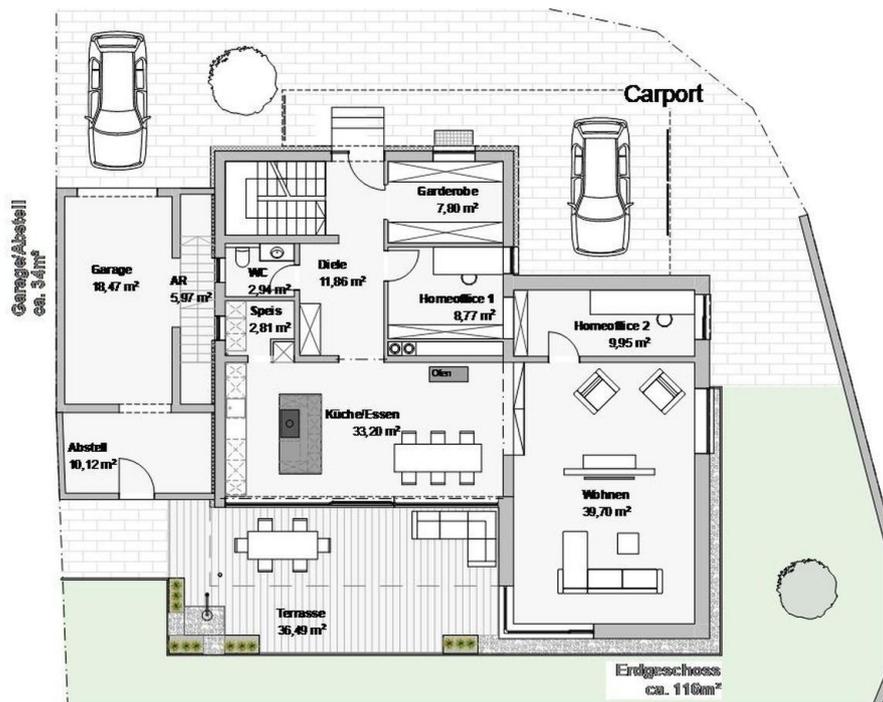
Kinderbad

Exposé - Galerie

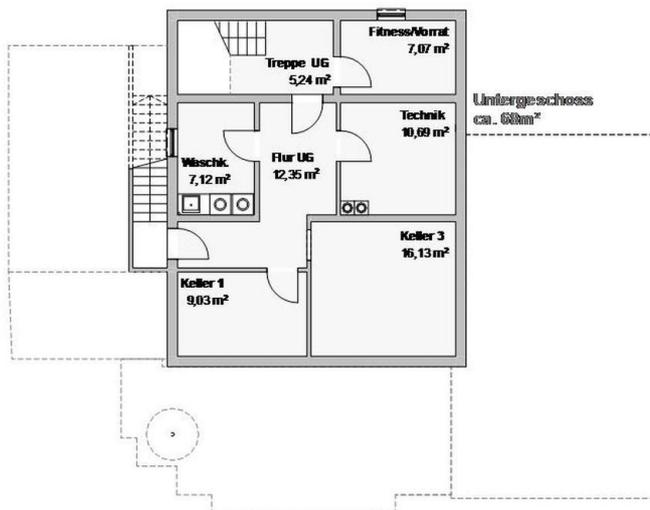


Treppenaufgang

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG