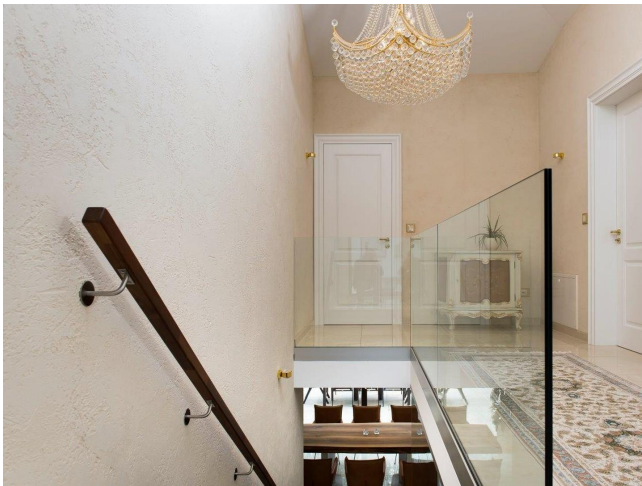


# Exposé

## Villa in Gondelsheim

### Exklusive Luxusvilla in bester Lage



Objekt-Nr. OM-312694

**Villa**

Verkauf: **2.290.000 €**

75053 Gondelsheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	719,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	274,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erleben Sie ultimativen Luxus und Eleganz in dieser traumhaften Villa in Gondelsheim. Diese exklusive Immobilie bietet nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch höchsten Komfort und unvergleichlichen Stil.

Diese beeindruckende Villa erstreckt sich über 273,97 Quadratmeter Wohnfläche auf einem 719 Quadratmeter großen Grundstück und bietet 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer und einen großzügigen Wohnbereich, der perfekt für Unterhaltung und Entspannung geeignet ist. Große Panoramafenster und hohe Decken sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und einen unvergleichbaren Blick.

Der Grundriss der Villa bietet eine perfekte Raumaufteilung für maximalen Komfort und Privatsphäre. Gerne stelle ich Ihnen auf Anfrage detaillierte Pläne zur Verfügung.

Diese Villa zeichnet sich durch ihre einzigartige Architektur und exklusive Lage aus. Die Kombination aus modernem Design und luxuriöser Ausstattung macht dieses Objekt zu einem seltenen Juwel auf dem Immobilienmarkt.

## Ausstattung

Die Villa ist mit moderner Technik und hochwertigen Materialien ausgestattet:

- Überdurchschnittliche Raumhöhe im OG bis ca. 3,65 m
- Oberputz in Natursteinputz (Marmor) der Firma Terrastone – Außen- sowie Innenputz
- Großformatige, keramische Fliesen in Natursteinoptik 60 cm x 120 cm mit umlaufenden Sockelleisten
- XL-Kamin im Wohnbereich, mit drei Sichtscheiben (hochschiebbar), mit Naturstein-Sockel, eingebettet in Mauerwerk mit integrierter, seitlicher Holzliege, automatischer Kamin-Steuerung, Luftzufuhr, LCD Display für Temperatur und Brennanzeige
- Maßgefertigte Küche, griff los mit weißen Hochglanz-Fronten und Keramik-Arbeitsplatte. Ausgestattet mit Induktionskochfeld einschl. Muldenlüfter, Backofen, Dampfgarer, Wärmeschublade, Weinkühlschrank, Kühl-Gefrierkombination
- Maßgefertigte, schwebende Kragarmtreppe mit Verglasung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, separat regulierbar über Raumthermostate, steuerbar über das BUS-System (Touchdisplay in nahezu jedem Raum) und per App
- Klimaanlage – steuerbar per App
- Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit großformatigen Keramikfliesen, ausgestattet mit Natursteinbadewanne (Travertin), großzügiger bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Doppel-Waschtisch aus Porzellan mit vergoldeten Armaturen, maßgeschreinertem Unterschrank, zwei großen Spiegeln sowie WC und Bidet
- Gästebad (Erdgeschoss), gestaltet mit großformatigen Keramikfliesen, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Waschtisch aus Porzellan mit vergoldeter Armatur und maßgeschreinertem Unterschrank und Spiegel
- Schreinereinbauten: raumhohe Schrankeinbauten in Garderobe und Ankleide
- Kunstgeschmiedete französische Balkone und Einzäunung
- Maßgefertigte Sicherheitshaustüre, von Hand lackiert und mit automatischer, elektrischer Verriegelung
- Alufenster, 3-fach verglast, Magnetkontakte, abschließbar
- Elektrische Rollläden Alu Raffstore von Warema, steuerbar über das BUS-System
- Decken-Einbauspots in zahlreichen Räumen

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

**Lage**

Die Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Gondelheim – im ehemaligen Schlosspark des Schlosses Gondelsheim. Hier wurde in den letzten Jahren ein Neubaugebiet erschlossen, das sich zu einer sehr gefragten Wohnlage im Karlsruher Umland entwickelt hat.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

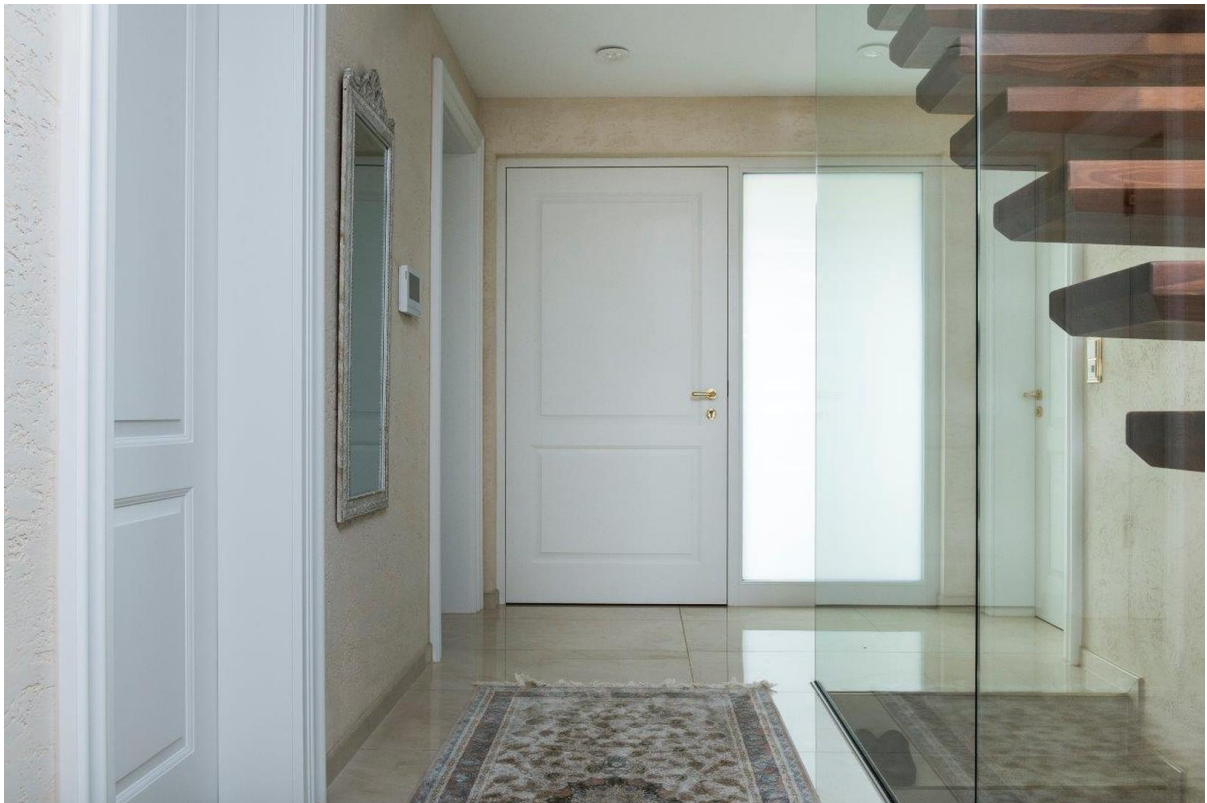
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



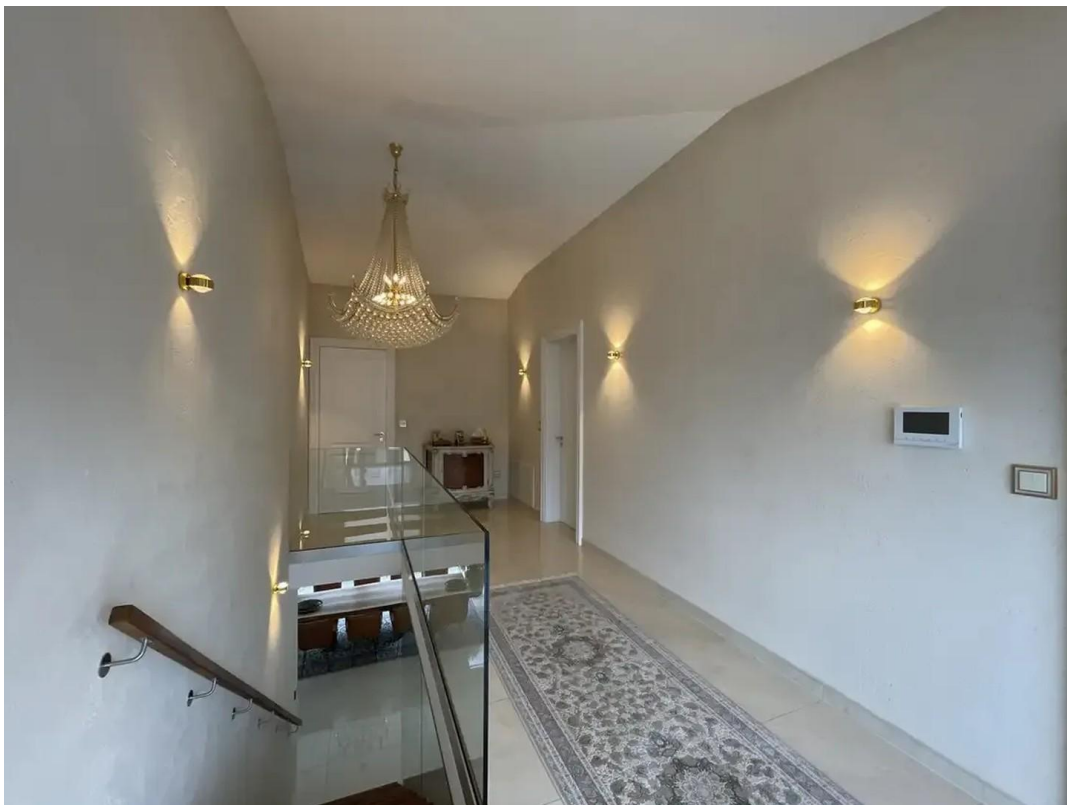
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

