

Exposé

Einfamilienhaus in Altmannstein

Ihr Traum vom ökologischen Massivholz-Lehm-Haus vor den Toren des Altmühltals



Objekt-Nr. OM-317066

Einfamilienhaus

Verkauf: **859.000 €**

93336 Altmannstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahmedatum	01.02.2025
Grundstücksfläche	654,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	151,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Strom	Carports	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrem Traum vom ökologischen und allergikerfreundlichen Haus für Ihre Familie?

Dann ist das zum Verkauf stehende Massivholz-Lehm-Haus genau das Richtige für Sie. Das 2023 neu erbaute Einfamilienhaus befindet sich vor den Toren des Altmühltals und ist optimal für Ihre Bedürfnisse gelegen. Die Ausstattung ist nicht nur hochwertig, sondern wird auch allen ökologischen Ansprüchen gerecht. Verbunden mit dem leimfreien System Die Massiv-Holz-Mauer (MHM) und einer Holzfaserdämmung der Außenwände, befindet sich das Haus auf dem modernsten Stand der Technik. Der Lehmputz an den Innenwänden der Wohn- und Schlafräume sorgt zusammen mit dem Massivholz für ein gesundes und optimales Raumklima. Außerdem ist das Holzhaus mit vielen Highlights ausgestattet, wie z.B. einem freistehenden Küchenofen der Firma Pertinger, einer massiven geziegelten Lehmwand als Raumtrenner und Wärmespeicher zwischen Wohn- und Esszimmer, einem Abschirmgewebe zur Abschirmung gegen elektromagnetische Strahlungen, Massivholz-Fichte-Türen, Eichen Parkett, etc.

Ausstattung

Daten zum Haus:

Energieeffizienzhaus A+

Massivholzbauweise, leimfrei, System Die Massiv-Holz-Mauer

Massivholz-Außenwände 240 mm + Holzfaser Außendämmung 120 mm

Massivholz-Innenwände 153 mm bzw. 108 mm

Best Wood BSH Deckenelemente, Fichte, Natur lackiert, Deckenstärke 140 / 160 mm

Dämmung der obersten Geschossdecke

Zugang zum Dachgeschoss über Bodentreppe

Tondachziegel Erlus E 58 S, Anthrazit

Innenausbau:

Lehmputz auf Holzfaserplatten an den Innenwänden der Wohn- und Schlafräume

Alle Innenwände mit ökologischer Kalk- und Lehmfarbe gestrichen

Freistehender Küchenherd Pertinger - Ökoalpin 60 BU

Geziegelte Lehmwand als Raumtrenner und Wärmespeicher mit massiver Eichenplatte

Moderner Einbauschränk mit Eiche-Elementen im Eingangsbereich

Massivholztreppe mit Handlauf aus Eiche

Technik- und Hauswirtschaftsraum mit integrierter Speisekammer und Ausgussbecken

Die Ankleide im OG verfügt über einen Einbauschränk und eine Kommode

Möglichkeit zum Ausbau des Dachbodens

Technik:

10 kWp Photovoltaikanlage (Luxor Ecoline), Hybridwechselrichter in der Garage verbaut (Batteriespeicher nachrüstbar)

Abschirmgewebe zur elektromagnetischen Abschirmung des Gebäudes

Luftwärmepumpe von Wolf

Fußbodenheizung im gesamten Haus

Wasserentkalkungsanlage BIOCAT KS 3000

Elektrische Rollläden im EG und OG (WAREMA)

Fenster, Türen:

Schreinergefertigte Haustüre aus Fichte querfurniert mit seitlich anschließendem Glaselement

Massivholz-Fichte-Innentüren

Massivholz-Eiche-Fensterbretter

Schreinergefertigte 3-fach isolierverglaste Holz-Aluminium-Fenster

Plissees Innen an den Fenstern verbaut (Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Ankleide, Badezimmer)

Pendeltüre aus Milchglas zwischen Flur Eingangsbereich und Esszimmer/Küche

Bäder:

Exklusive Badausstattung mit allen Keramiken und Armaturen von Scalido

Gäste-WC mit begehbare Dusche und Glaswandabtrennung, Design Wand WC, Waschtischanlage auf Unterschrank mit Massivholz Eichenplatte, runder Spiegel mit gebogenem Eichenrahmen

Badezimmer mit begehbare Dusche mit Ablaufrinne und Glaswandabtrennung, Design Wand WC, Waschtischanlage auf Unterschrank aus massivem Eichenholz, Spiegel aus massivem Eichenholz, zwei Hängeschränke aus massivem Eichenholz, Bidetanlage, Stahl-Badewanne für zwei Personen

Moderne Einbauküche von Nobilia:

Fronten: Sand-farben

Alle Einbaugeräte von Bosch

Arbeitsplatte und Nischenverkleidung: Grauschiefer Nachbildung, Slim Line Xtra

Hängeschränke mit Griffmulde und integrierter LED-Beleuchtung

Esszimmerseitig ist ein offenes Regal aus Eiche mit indirekter LED-Beleuchtung in der Kücheninsel verbaut

Apothekerschrank neben Kühlschrank und allgemein sehr viel Stauraum

Böden:

Rustikaler Massivholz-Eiche-Parkett von Wunderwerk, XXL-Diele (4 mm Nuttschicht)

Bodenfliesen in hochmoderner Steinoptik in Flur EG, Gäste-WC, Technikraum, Badezimmer OG

Garage:

Einzelgarage mit Starkstromanschluss und Carport

Fundament der Garage und Garagendecke innen gedämmt (Zwischensparrendämmung)

Garage mit elektrischem Sektionaltor (Hörmann) inkl. Handsender und Funk-Codetaster

Beschichtung des Garagenbodens mit Epoxidharz

Ausgussbecken aus Stahl mit Kaltwasseranschluss

Garten:

Vollständig und liebevoll angelegter Gartenbereich mit 250 m² reiner Rasenfläche

3 m³ Regenwasserzisterne im Garten

Großzügige Steinterrasse aus Travertin und Dietfurter Kalkstein (34 m²)

Terrassen-Sichtschutz-Elemente aus Lärchenholz

Robustes, abnehmbares Sonnensegel der Qualitätsfirma Maanta aus Italien

Garten mit Spielturm, Schaukel, Rutsche und Sandkasten inkl. Abdeckung

Mülltonnenhaus für zwei Tonnen aus Lärchenholz

Zwei große Hochbeete und ein Grillplatz

Frisch gepflanzte Obstbäume und Beerensträucher

Holzlagerplatz (gefüllt) auf der Nordseite des Hauses, witterungsgeschützt

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass erst nach einem persönlichem Gespräch die genaue Adresse des Grundstückes weitergeben wird. Es können nur Anfragen mit vollständiger Adresse und Telefonnummer beantwortet werden. Gerne kann im Anschluss ein ausführliches Exposé zur Verfügung gestellt werden und ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Vorstehende Objektbeschreibung, Angaben zur Ausstattung, Unterlagen, Pläne etc. wurden mit größter Sorgfalt zusammengetragen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben sowie für Tippfehler wird keine Haftung übernommen. Es obliegt daher dem Interessenten, die enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten.

Lage

Der kleine, naturnah gelegene Ort Pondorf (Gemeinde Altmannstein) verbindet die Vorzüge des Landlebens mit einer hervorragenden Anbindung an verschiedene Großstädte. Die Anbindung an die Autobahn A9 in Denkendorf ist in ca. 7 Fahrminuten erreichbar. Die Innenstadt von Ingolstadt und der Standort AUDI ist ca. 25 Minuten entfernt. Nürnberg ist in ca. 55 Minuten und die Innenstadt von Regensburg in 50 Minuten mit dem Auto erreichbar.

In der näheren Umgebung sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs leicht erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Ortschaften. Eine Grundschule befindet sich nur 5 Minuten fußläufig vom Haus entfernt. Im Ort sind des Weiteren drei Spielplätze und eine Tankstelle vorhanden.

Pondorf befindet sich vor den Toren des Altmühltales und ist somit der ideale Ausgangspunkt für zahlreiche Freizeitaktivitäten. In der malerischen Umgebung rund um Riedenburg, Altmannstein oder Beilngries finden Sie viele Wander- und Radfahrwege oder auch Badeseen.

Infrastruktur:

Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Ansicht Süd-West

Exposé - Galerie



Ansicht Süd



Ansicht Süd-Ost

Exposé - Galerie



Hochbeete



Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Küchenofen



Wohnzimmer mit Lehm-trennwand

Exposé - Galerie



Einbauküche



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Ankleide OG



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur EG

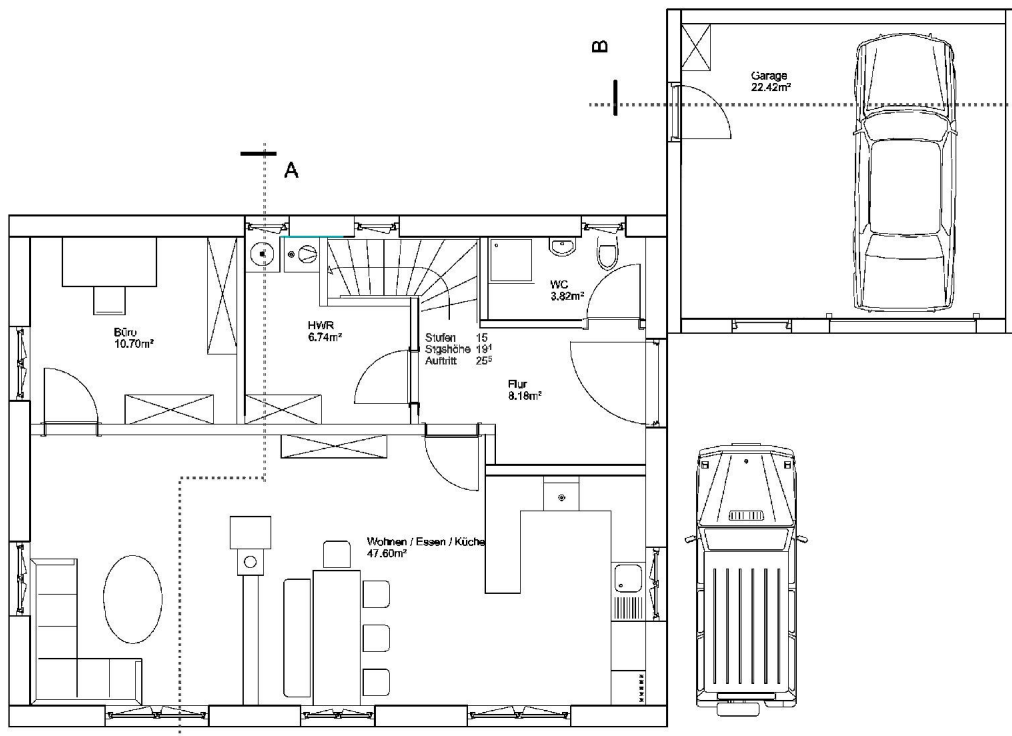


Treppenhaus

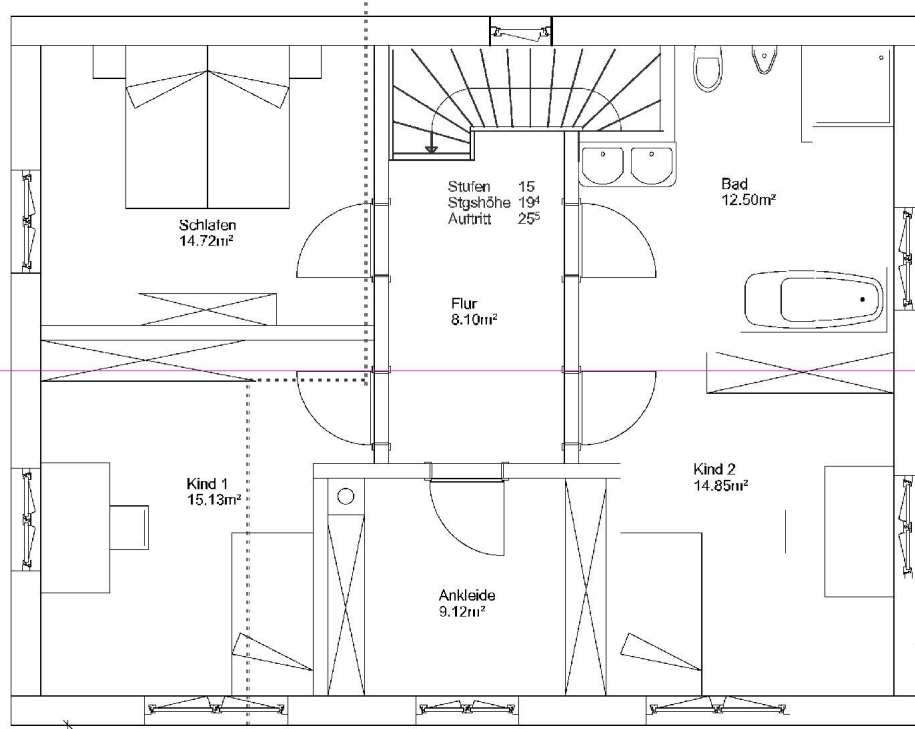


Flur OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

