

Ebersbach an der Fils

Extravagante Villa mit Traumaussicht

CODE DU BIEN: 25120045



PRIX D'ACHAT: 1.590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 304 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 518 m²

CODE DU BIEN: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25120045
Surface habitable	ca. 304 m²
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	8
Année de construction	2017
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	1.590.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Piscine

CODE DU BIEN: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétique valable jusqu'au	20.11.2034
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	39.32 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

La propriété



CODE DU BIEN: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

La propriété



CODE DU BIEN: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

La propriété



CODE DU BIEN: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

La propriété



CODE DU BIEN: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

La propriété



CODE DU BIEN: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

La propriété



CODE DU BIEN: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

La propriété



CODE DU BIEN: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

La propriété



CODE DU BIEN: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

La propriété



CODE DU BIEN: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

La propriété



CODE DU BIEN: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

La propriété



CODE DU BIEN: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

Une première impression

Diese außergewöhnliche Villa mit Einliegerwohnung vereint moderne Architektur, klare Linien und anspruchsvollen Komfort zu einem Gesamtkonzept von gehobener Qualität. In erhöhter Lage von Ebersbach-Krapfenreut gelegen, begeistert die Immobilie vor allem durch ihre beeindruckende, unverbaubare Aussicht, die sich konsequent in die besondere Architektur einfügt und das Raumgefühl maßgeblich bestimmt.

Die im Jahr 2017 errichtete Villa überzeugt durch ihre großzügige Raumstrukturen und eine bis ins Detail durchdachte Planung.

Großflächige, bodentiefe Fensterfronten schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente, in dem Innen- und Außenbereich harmonisch ineinander übergehen.

Charakteristisch ist zudem das ausgeprägte Industrial Design mit sichtbaren Stahlträgern und offen geführten Installationen.

Hochwertiger Parkettboden sowie ein stilvolles Lichtkonzept sorgen gleichzeitig für eine wohnliche, elegante Atmosphäre.

Im Erdgeschoss entfaltet sich ein weitläufiger, offen gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich als zentraler Lebensmittelpunkt der Villa. Raumhohe Fensterelemente öffnen sich zur großzügigen Hauptterrasse und geben den Blick in die Umgebung frei. Die Kombination aus Weite, Licht und Ausblick inszeniert den Raum auf exklusive Weise.

Die offene Küche fügt sich nahtlos in den Essbereich ein und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung mit großzügiger Kücheninsel, Induktionskochfeld mit integrierter, ausfahrbarer Dunstabzugseinheit sowie Einbau-Kaffeefullautomat und weiteren Markengeräten.

Ein architektonisches Highlight stellt die filigrane Stahltreppe dar, die scheinbar schwebend die Ebenen miteinander verbindet. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Arbeits- oder Gästezimmer, einen Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss bildet den privaten Rückzugsbereich.

Ein besonderes Highlight stellt der exklusive Masterbereich dar: Das Schlafzimmer öffnet sich über bodentiefe Fenster vollständig zur vorgelagerten Terrasse. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer en Suite mit freistehender Badewanne und begehbare Dusche sowie einem separaten Ankleidezimmer.

Zwei helle Kinderzimmer sowie ein weiteres Badezimmer bieten ausreichend Raum für die

Familie.

Im Untergeschoss befindet sich neben dem Technikraum eine eigenständige Einliegerwohnung mit separatem Zugang.

Die Einheit überzeugt durch zwei großzügige Räume, einen modern interpretierten Industrial-Stil sowie einen hochwertigen Kunstharzboden in Kombination mit Fußbodenheizung.

Das fugenlos gestaltete Badezimmer mit begehbbarer Dusche unterstreicht den gehobenen Anspruch, während vorbereitete Anschlüsse für eine Küche zusätzliche Flexibilität bieten.

Auch technisch erfüllt die Villa höchste Ansprüche: Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und Kühlfunktion sorgt für ganzjährigen Wohnkomfort. Ergänzt wird das System durch kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Smart-Home-Steuerung für Licht und Beschattung, Video-Türsprechanlage sowie Kameraüberwachung.

Der Außenbereich unterstreicht den exklusiven Charakter der Immobilie: Großzügige Terrassenflächen, hochwertige Materialien und ein stilvoll in die Terrasse eingelassener, beheizter Pool schaffen eine private Wohlfühloase. Die flächenbündige Poolabdeckung fügt sich nahezu unsichtbar in die Terrasse ein. In Verbindung mit der unverbaubaren Aussicht entsteht ein Wohngefühl mit außergewöhnlicher Privatsphäre.

CODE DU BIEN: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

Détails des commodités

Bauweise & Architektur:

- Moderne Architektur mit klarer Linienführung
- Stahlkonstruktion der Obergeschosse
- Massives Kellergeschoss aus Stahlbeton
- Hochwertige Metallfassade
- Außenwände mit hochgedämmten Sandwichpaneelen (ca. 20 cm)

Fenster & Beschattung:

- Aluminiumfenster mit Dreifachverglasung
- Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume
- Elektrische Jalousien

Heizung, Energie & Klima:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Gebäude
- Fußbodenkühlung für angenehmes Raumklima im Sommer
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Smart Home & Sicherheit:

- Smart-Home-System zur Steuerung von Licht und Beschattung
- Video-Türsprechanlage
- Kameraüberwachungssystem

Innenausstattung:

- Großzügige, offene Grundrissgestaltung
- Hochwertige Materialien und moderne Ausführung
- Innenwände in Trockenbauweise (flexible Raumgestaltung möglich)

Einliegerwohnung:

- Separate Einliegerwohnung im Untergeschoss
- Fugenloses Badezimmer
- Hochwertiger Kunstharzboden

Außenbereich:

- Großzügige Terrasse
- Edelstahlgeländer mit Seilbespannung
- Beheizter Pool (ca. 2,5 x 3,5 m) mit sep. Wärmepumpe
- Flächenbündige Poolabdeckung

Parken & Nebenflächen:

- Carport / überdachte Stellplätze
- Zusätzliche Nutzflächen im Innen- und Außenbereich

CODE DU BIEN: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

Tout sur l'emplacement

Krapfenreut überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Wohnlage mit dörflichem Charakter. Umgeben von Wiesen und Feldern genießen Sie hier eine angenehme Wohnatmosphäre abseits vom Durchgangsverkehr.

Die Umgebung eignet sich ideal für Spaziergänge, Radfahren und Erholung im Grünen.

Gleichzeit ist das nahe gelegene Ebersbach mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Die Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende.

CODE DU BIEN: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marcus Rippler

Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen

Tel.: +49 7161 - 60 673 0

E-Mail: goeppingen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com