

Energieausweis: Bedarfsausweis  
Befeuerungsart: Gas  
Baujahr Anlagentechnik: 2005  
Energieeffizienzklasse: -D-  
Endenergiebedarf: 124.9 kWh(m<sup>2</sup>a)

## Eintauchen und Wohlfühlen!

Sie möchten sich wie im Urlaub fühlen und genießen? Dann sind Sie hier in diesem sehr gepflegten und herrlich eingewachsenem Einfamilienhaus mit Pool in begehrter Lage in Landsberg-Ost richtig ! Baujahr 2005, ca. 513m<sup>2</sup> Grund, ca. 173m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 Zimmer, 2 Bäder, 2 Terrassen, Pool und zwei überdachte Stellplätze. Das Haus besticht insbesondere durch klares Design und moderne Eleganz sowie seine hochwertigen Materialien. Der Eingangsbereich und das gesamte Erdgeschoss sind mit edlen Schieferplatten ausgelegt- die Türen sind aus Ahorn mit eleganten Türdrückern. Im Erdgeschoss befindet sich der Windfang, die Diele, ein Arbeitszimmer, Gäste WC, die Speis und der großzügige , lichtdurchflutete Wohn- Ess- und Küchenbereich mit seinen bodentiefen Fenstern. Die Einbauküche bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche sowie eine nette Theke zum Sitzen und Genießen. Das Obergeschoss verfügt über 2 Kinderzimmer mit einem großen, eleganten Bad mit Wanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken und einem Elternschlafzimmer mit einem edlen Bad ensuite - bestehend aus Wanne, WC, Waschbecken und Bidet. Die Wohn-Schlafräume sind mit einem Holzdielenboden und weißen Türen ausgestattet. Im hellen Flur befindet sich ein praktischer Einbauschränk. Das Haus ist komplett unterkellert, gefliest und bietet einen weiteren gemütlichen, hellen Wohnraum mit großem Lichtgraben sowie ein weiteres wohnliches Zimmer, welches durch einen von beiden Seiten zugänglichen Einbauschränk getrennt ist. Es gibt noch einen Abstellraum, eine Waschräume, in dem sich auch die Gasheizung und die Wasserenthärtungsanlage befindet sowie einen Raum für die 2013 erneuerte Pool-Technik. Der Outdoorbereich ist ein besonderes Highlight - 2 große sonnige Terrassen, die mit elektrischen Markisen beschattet werden können und der ca. 8x4 m große Pool (mit Gegenströmanlage und Solarabdeckung) laden zum vergnüglichen Badespaß ein - eintauchen und wohlfühlen! Das Grundstück ist sehr schön eingewachsen und vor neugierigen Blicken nahezu geschützt. Zum Haus gehört ein Gartenhaus, eine Außendusche, sowie ein Carport für 2 Fahrzeuge. Kaufpreis € 1.100.000,- zzgl. Käuferprovision 3,57 % inkl. MwSt.

