PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Wunderbares EFH, 265 qm Wfl., Sauna, Büro, Einl.whg., Garagen, Traumgarten, 1337 qm Grund, Wolnzach

Objekt: PPI124426 • Am Wiesenhang 33 • 85283 Wolnzach
1.190.000,00 €



PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN • Friedrich-Ebert-Str. 47 • 85055 Ingolstadt
Tel.: +49 (0) 841 931 14 47 • Mobil: +49 (0) 175 931 14 57 • info@immobilien-poeschmann.de •
immobilien-poeschmann.de

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Objektdaten

ImmoNr	PPI124426
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Am Wiesenhang
Hausnummer	33
PLZ	85283
Ort	Wolnzach
Kaufpreis	1.190.000,00 €
Provisionsfrei	Ja
Wohnfläche	ca. 265 m^2
Nutzfläche	ca. 147 m^2
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.337 m^2
Anzahl sep. WC	2
Befeuerung	Pellet
Heizungsart	Fußbodenheizung, Holz-Pelletheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	4 Freiplätze 4 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	2007
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Endenergieverbrauch	40 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	25.02.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2007
wesentlicher Energieträger	Pelletheizung
Energieeffizienzklasse	A
Warmwasser enthalten	Ja
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Beschreibung

Dieses wunderbare Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in traumhafter Ortsrandlage von Wolnzach lässt Ihr Herz höher schlagen. Die Immobilie wurde im Jahr 2007 von der renommierten Holzbaufirma Baufritz aus Erkheim im Allgäu errichtet und überzeugt durch hochwertige, nachhaltige Bauweise sowie eine durchdachte Architektur.

Die erhöhte Lage bietet einen schönen Blick über den Ort sowie in die angrenzende, unverbaubare Natur. Durch die Hanglage verfügt auch das Untergeschoss über ausreichend Tageslicht und erweitert den Wohnraum sinnvoll. Die Wohnfläche wird durch einen im Jahr 2018 neu gestalteten Büro- und Arbeitsbereich im Untergeschoss mit ca. 38 m^2 ergänzt, wodurch sich Wohnen und Arbeiten ideal miteinander verbinden lassen.

Für Autoliebhaber stehen zwei individuell ausgeführte Garagen mit insgesamt vier Stellplätzen zur Verfügung. Zusätzlich sind vier Außenstellplätze vorhanden. Über der Hauptgarage befindet sich ein ca. 50 m^2 großer Lagerraum, der bequem und ebenerdig vom Garten aus zugänglich ist.

Der pflegeleichte Garten sowie die gesamten Außenbereiche sind mit mediterranen Granit- und Natursteinflächen gestaltet. Die terrassierte Grundstücksstruktur eröffnet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, beispielsweise für zusätzliche Sitzbereiche oder einen Pool. Der obere Grundstücksbereich ist mit Obstbäumen und Beerensträuchern bepflanzt. Zwei Biohort-Gartenhäuser aus Aluminium bieten weiteren Stauraum.
Durch die Hanglage ist auch in den Räumen im Untergeschoss genug Tageslicht vorhanden. Hier befindet sich ein ca. 38 m^2 großer Büroraum mit separatem Eingang. Der helle Wellnessbereich mit Erlebnisdusche, KLAFS-Sauna und WC hat auch einen eigenen Zugang und könnte problemlos als Einliegerwohnung umgestaltet werden.
Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Koch-, Wohn- und Essbereich mit Speicherofen, bodentiefen Verglasungen und Zugang zur teils überdachten Terrasse. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, 1 Balkon und das modern gestaltete Bad.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und begehrter Ortsrandlage von Wolnzach im Herzen der Hallertau. Das größte Hopfenanbaugebiet der Welt bietet eine hervorragende Infrastruktur für Familien, Berufstätige und Freizeitliebhaber. Als Hopfenzentrum mit dem Deutschen Hopfenmuseum verbindet der Ort Tradition und Lebensqualität auf besondere Weise. Dank der verkehrsgünstigen Lage zwischen Ingolstadt, München und Regensburg sowie der schnellen Anbindung über den Bahnhof Rohrbach (ca. 5 Minuten entfernt) und der Nähe zum Flughafen

München sind auch überregionale Ziele bequem erreichbar.

Vor Ort finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs – von Discountern wie Aldi, Edeka und Penny über Bäcker, Metzger, Drogerie und Baumarkt bis hin zu Sport- und Fachgeschäften. Ärzte, Apotheken sowie diverse Restaurants mit italienischer, bayerischer oder asiatischer Küche sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung. Ein modernes Kino, das öffentliche Warmbad im Sommer sowie zahlreiche Sport- und Kulturvereine bereichern das Freizeitangebot. Spazier- und Radwege beginnen direkt vor der Haustür, mehrere Reiterhöfe befinden sich in der Nähe. Familien profitieren von mehreren modernen Kindertagesstätten, einer Grund- und Mittelschule sowie dem Hallertau-Gymnasium im Ort. Abgerundet wird das lebendige Gemeindeleben durch das jährliche Volksfest im August und den überregional bekannten Lauf10!.

Ausstattung

Untergeschoss
- Hangseitig in WU-Beton (wasserundurchlässig)und im freien Bereich in Ziegelbauweise erstellt
- Hochwertig gedämmt
- Raumhöhen über 2,50 m
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Wellnessbereich mit Sauna und Erlebnisdusche
- Garagen und Untergeschoss aus wasser-undurchlässigem Beton
- ca. 38 m^2 im Untergeschoss eignen sich ideal für eine gewerbliche Nutzung, beispielsweise als Büro, Praxis- oder Yogaraum

Der Kauf dieser Immobilie ist für den Käufer provisionsfrei!

Der darüber liegender Holzbau ist in ökologischer Holzbauweise von der Holzbaufirma Baufritz errichtet
- Wartungsarme Fichtenholz-Fassade
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Hochwertige Bodenbeläge: Holzparkett, Naturstein, Feinsteinzeug
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten (Ausnahme oberen Schlafräume)
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Beheizt durch effizienten Pellet-Heizkessel (Biotech, Österreich)
- große Solarthermie-Anlage für niedrige Energiekosten
- Vollständig ökologische und nachhaltige Materialien inklusive X- und E-Schutzebene gegen Elektrosmog

- ultra-schneller Glasfaseranschluss im ganzen Haus

Außenbereich
- überdachte Terrassenflächen mit Holz und Natursteinbelag
- Zwei hochwertige Garagen (eine 2019 neu errichtet)
- Wallbox für Elektroauto
- Zusätzliche Außenstellplätze
- 2 Gartenhäuser Biohort
- Zisterne im Garten aus Beton

Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und vom Verkäufer übernommen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann Petra Poeschmann Immobilien keine Gewähr übernehmen.

Der Kauf dieser Immobilie ist für den Käufer provisionsfrei!

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Drohnenaufnahme



Blick von Westen



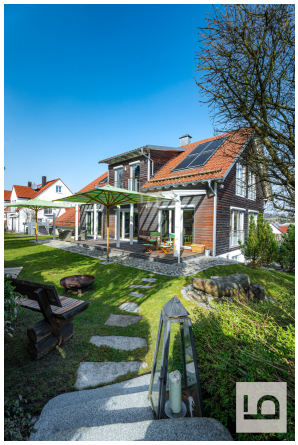
Blick vom Grundstück aufs Haus

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Blick auf Terrasse



Hausansicht mit Garten



Terrasse



Geniesen auf der Terrasse



Essbereich



Wohnzimmer

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Blick vom Wohnbereich auf die Terrasse



T-Eye Speicherofen



Küche



Küchentheke mit Blick zum Essbereich



Flur



Schlafzimmer

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Kinderzimmer I



Kinderzimmer II



Bad im 1. OG mit XXL-Dusche



Bad im 1. OG



Separater Eingang Wellnessbereich oder Einliegerwhg.



Wellnesbereich mit Klafssauna

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



XXL-Dusche mit Blick zum Whirlpool



WC im Wellnessbereich



Büro mit eigenem Eingang



Büro



Gartenimpression



Grundstück

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



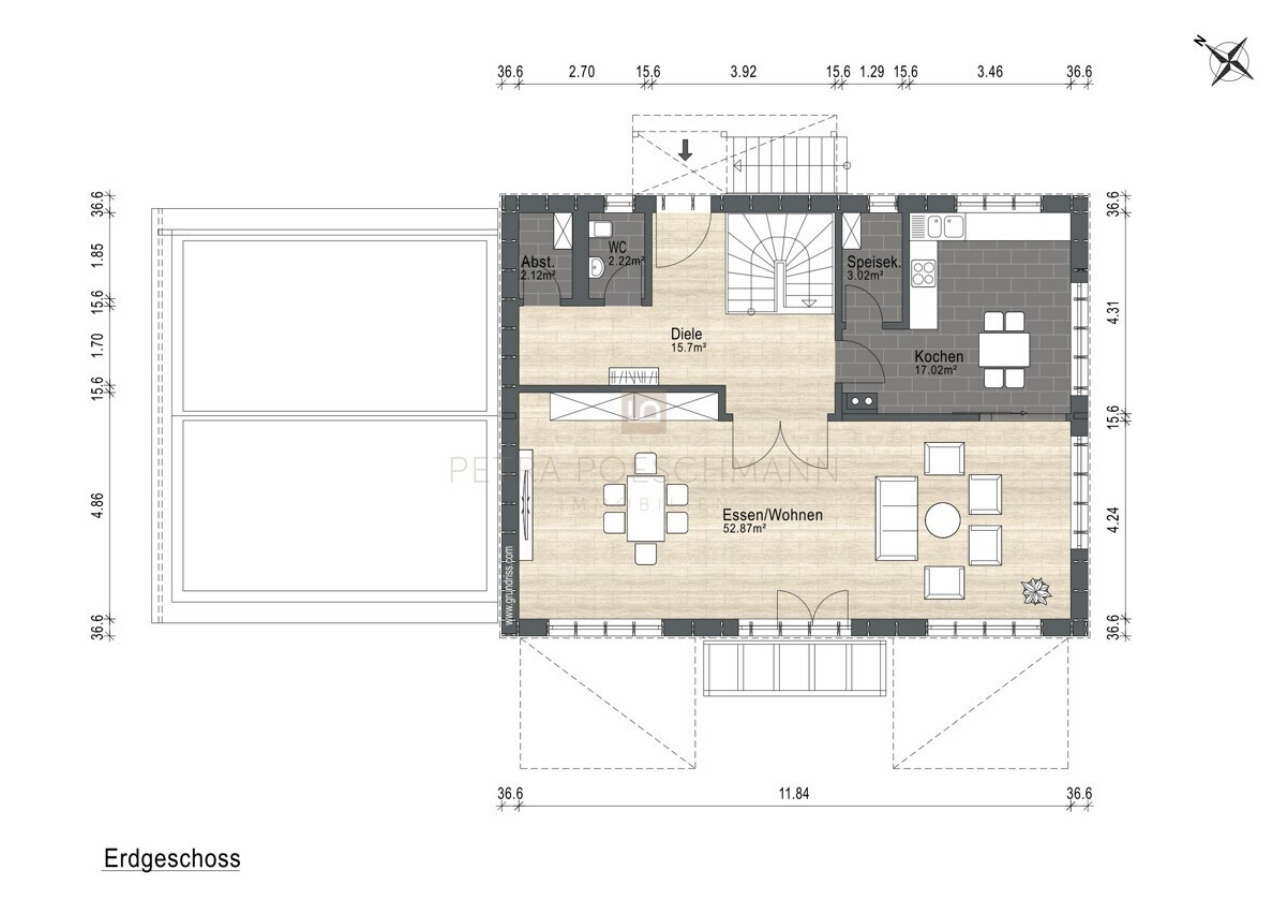
Eingangsbereich



Blick von oben

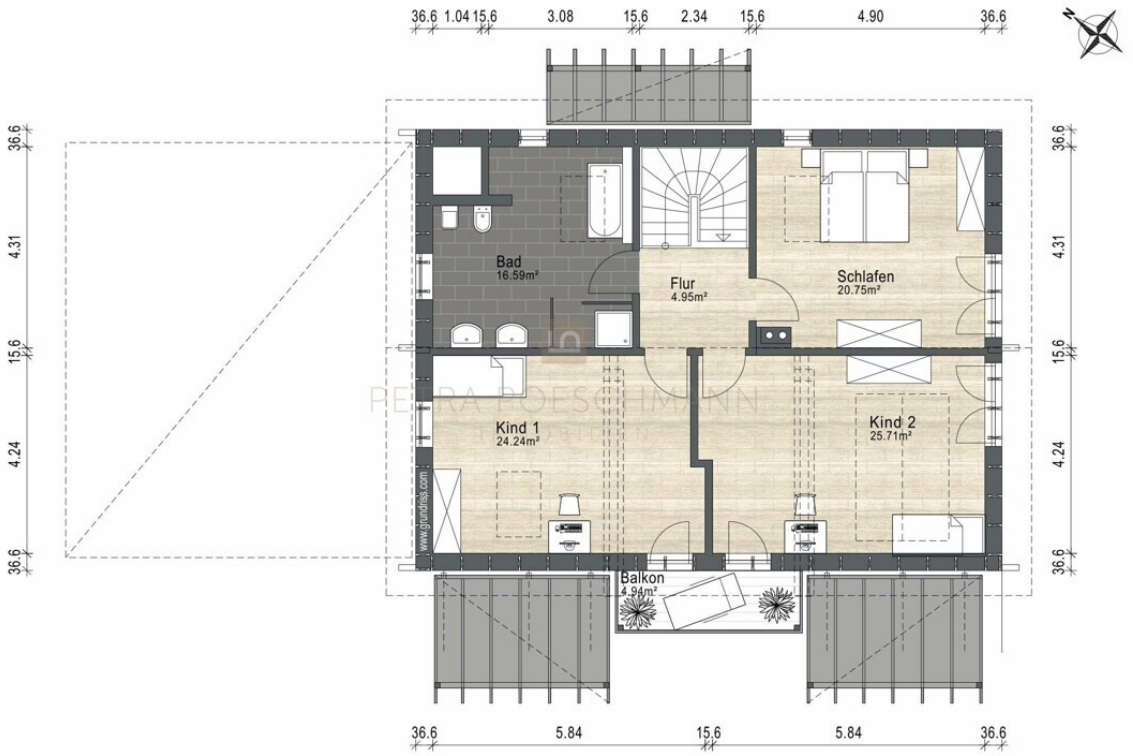
PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Grundriss



Wohnen im EG

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Schlafen und Bad im OG

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Sauna und Büro im UG

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Pöschmann
PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN
Friedrich-Ebert-Straße 47
85055 Ingolstadt

Telefon: +49 (0) 841 931 14 47

Mobil: +49 (0) 175 931 14 57

E-Mail: anfragen@immo-poeschmann.de
Web: immobilien-poeschmann.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.