

Ebersbach an der Fils

# Extravagante Villa mit Traumaussicht

Objektnummer: 25120045



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 304 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 518 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

## Auf einen Blick

Objektnummer	25120045	Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 304 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Pulldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Zustand der Immobilie	neuwertig
Baujahr	2017	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz	Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad

Objektnummer: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Endenergiebedarf	<b>39.32 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>20.11.2034</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2017</b>

Objektnummer: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils**

## **Ein erster Eindruck**

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 begehbare 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.**

**Objektnummer: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils**

## **Ausstattung und Details**

### **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

**Objektnummer: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils**

## **Alles zum Standort**

**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.**

**Objektnummer: 25120045 - 73061 Ebersbach an der Fils**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Marcus Rippler**

---

**Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen**

**Tel.: +49 7161 - 60 673 0**

**E-Mail: [goeppingen@von-poll.com](mailto:goeppingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**