

Einfamilienhaus im Toskana Stil



Lehmfeldweg 166
3945 Nondorf

Eckdaten:

<u>Wohnnutzfläche:</u>	245 m ² Kellergeschoß (73 m ²) Erdgeschoß (83 m ²) Obergeschoß (89 m ²)
<u>Grundstücksfläche:</u>	
<u>Möbiliar:</u>	voll möbliert
<u>Beziehbar:</u>	ab ca. Juni 2025
<u>Bauart:</u>	Massivbauweise
<u>Baujahr:</u>	2009
<u>Heizung:</u>	Erdwärme, Wohnraumlüftung
<u>Zustand:</u>	neuwertig (gut erhalten)
<u>Zimmer:</u>	lt. Einreichplan (siehe unten)
<u>Terrassen:</u>	Veranda 19,25 m ² Gartenterrasse ca. 24 m ² (mit Glasüberdachung)

Dachterrasse 37,82 m²
Poolterrasse

Garagen: 3-4 Stellplätze Indoor
3 Stellplätze Outdoor (Hofeinfahrt)

Bad: 1

WC: 2

weitere

Ausstattung: 3 Gartenhäuser (1 Massivbau, 2 Holzhäuser)
1 Gewächshaus (Massivbau)
Sauna für 3-4 Personen
Glasfaseranschluss
Pool (Durchmesser 4,5 m) mit Liegefläche (Holzbau)
2 Hochbeete
seit 2023 Photovoltaikanlage
Klimaanlage (Schlafzimmer)

Kaufpreis: € 395.000,00

Kaufpreis pro m²: € 1.612,25

Detailbeschreibung:

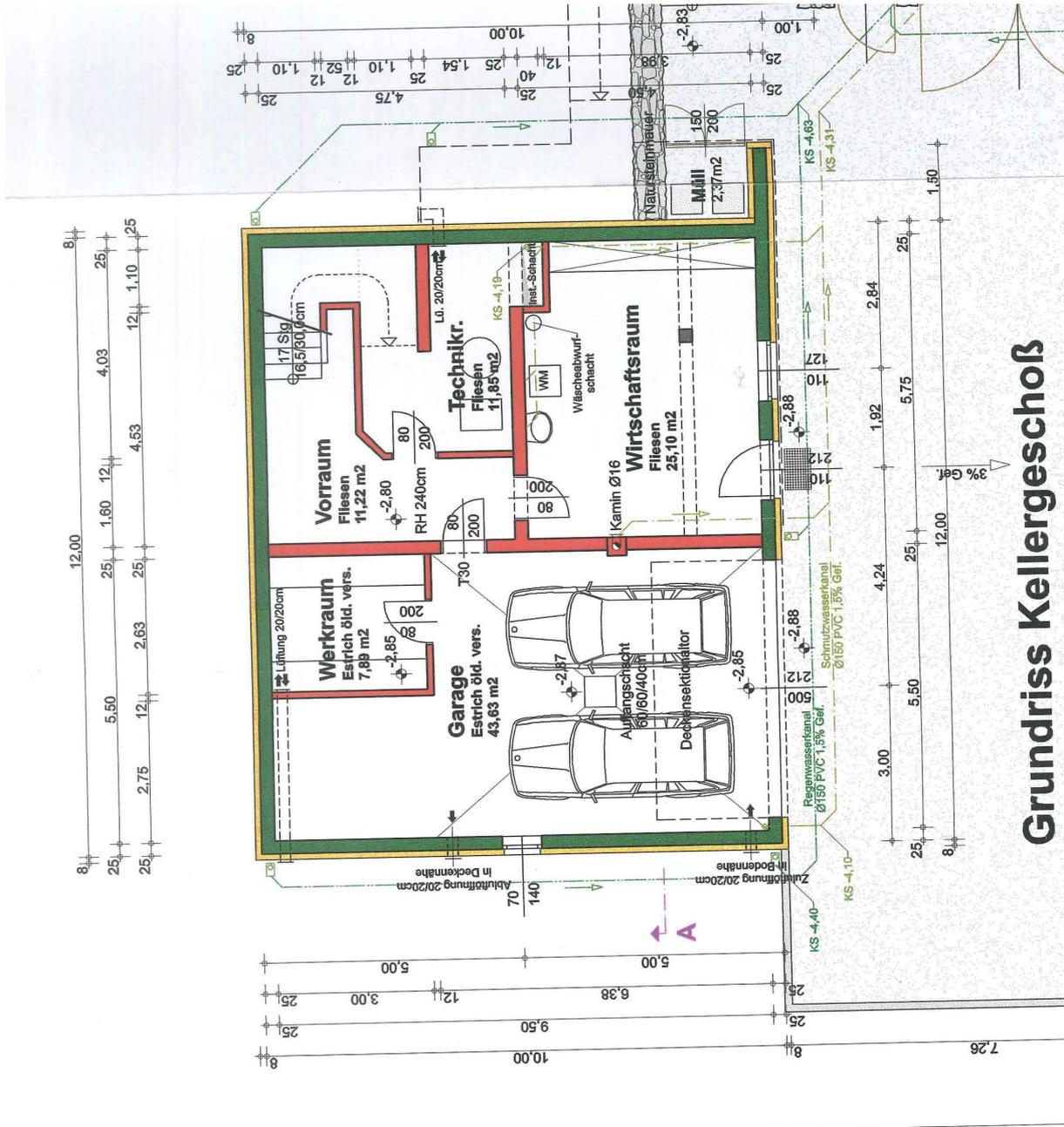
Dieses Einfamilienhaus im toskanischen Stil befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage am Ende einer Sackgasse am Ortsrand von Nondorf. Es teilt sich in Keller-, Erd- und Obergeschoß.

Im Kellergeschoß befinden sich ein Waschraum mit Sauna, ein Technikraum mit kleiner Abstellnische, eine Garage und ein Stiegenhaus. Weiters ist im Jahr 2016 der Zubau einer zusätzlichen Garage gebaut worden. Derzeit wird diese Garage als Fitnessraum genutzt.

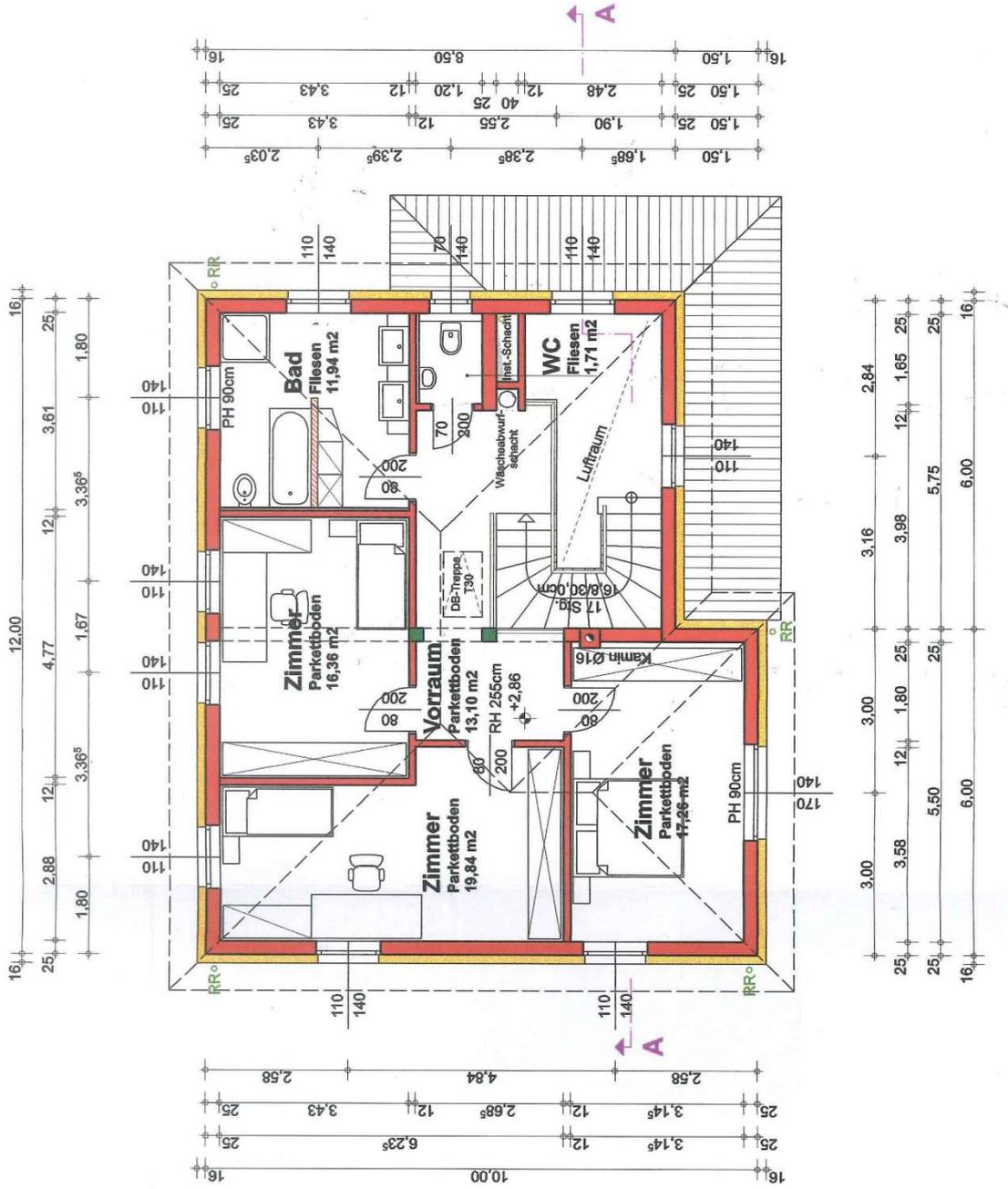
Das Erdgeschoß teilt sich in den Eingangsbereich mit Stiegenaufgang, ein WC, ein separates Wohnzimmer und einen großen Essbereich mit Küche. Angrenzend an die Küche ist eine kleine Vorratskammer. Durch die große doppeltürige Terrassentür gelangt man zur Gartenterrasse. Eine weitere Terrassentür verbindet das Wohnhaus mit der Dachterrasse. Der Garten befindet sich hinter dem Haus, welcher komplett teingezäunt und bestens für Menschen geeignet ist, die gerne im Garten arbeiten. Ein separat eingezäunter Bereich für Kleintierhaltung ist ebenfalls vorhanden.

Im Obergeschoß befinden sich die 3 Schlafräume, ein offenes Büro, ein WC und ein großes Bad.

Das große Haus, welches im Landhausstil eingerichtet ist, wurde immer liebevoll gepflegt, saniert und auf den neusten Stand gebracht. Es müssen daher in nächster Zeit keine notwendigen Sanierungsarbeiten vorgenommen werden.



Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Obergeschoss

