

Exklusive Villa | Hard | Privater Naturschwimmteich

6971 Hard, Villa zum Kauf

Objekt ID: 3423



Wohnfläche ca.: **210,40 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **1.990.000 EUR**



Exklusive Villa | Hard | Privater Naturschwimmteich

Objekt ID	3423
Objekttypen	Haus, Villa
Adresse	6971 Hard
Wohnfläche ca.	210,40 m²
Nutzfläche ca.	360,90 m²
Kellerfläche ca.	112 m²
Grundstück ca.	1.170 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	2
Terrassen	3
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1994
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	8
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Separates WC, Terrasse
Kaufpreis	1.990.000 EUR



Objektbeschreibung

Exklusive Villa | Hard | Naturschwimmteich | Ruhelage

Die exklusive Villa in Hard präsentiert sich als wahre Oase der Ruhe und des Luxus. Mit einer Nutzfläche von großzügigen 322 m² und einer Grundstücksgröße von 1.170 m² bietet sie ausreichend Platz und Privatsphäre für anspruchsvolle Bewohner. Das Anwesen wurde im Jahr 1973 erbaut und im Jahr 1994 generalsaniert und um einen Zubau erweitert., um modernsten Wohnkomfort zu gewährleisten.

Ausstattung:

Das gesamte Anwesen ist mit einem Natursteinboden oder Holzpaket ausstattet und verfügt über drei Schlafzimmer, ein Gästezimmer, zwei Badezimmer sowie zwei separate WCs, die alle hochwertig ausgestattet sind und ein Höchstmaß an Komfort bieten. Besonders hervorzuheben sind die Marmorböden und Marmorwände in einem der Badezimmer, die einen Hauch von Luxus verleihen.

Ein besonderes Highlight der Villa ist der private Schwimmteich im Garten, der mit einer Fläche von etwa 200 m² und einer Wassertiefe von ca. 2,10 Metern zum Entspannen und Erfrischen einlädt. Man kann nicht nur schwimmen bzw. sich erfrischen sondern man kann ebenfalls unter der Terrasse durchschwimmen und Kreise ziehen. Die idyllische Lage des Schwimmteichs und die umgebende Natur schaffen eine Atmosphäre der Erholung und Entspannung.

Die Villa verfügt zudem über Terrassen direkt am Wasser sowie einen Balkon mit Zugang aus dem Schlafzimmer, die einen herrlichen Blick auf die Umgebung bieten und sich ideal für gesellige Zusammenkünfte und entspannte Stunden im Freien eignen.

Energieeffizienz und Technik:

Für eine nachhaltige Energieversorgung ist die Villa mit einer Solaranlage für Warmwasser ausgestattet, die den ökologischen Fußabdruck minimiert und gleichzeitig die Betriebskosten senkt. Darüber hinaus sorgt eine Öl-Zentralheizung für behagliche Wärme in den Wintermonaten.

Lage:

Die Villa befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, die zu dem Anwesen führt und einen weitgehend verkehrsfreien Bereich garantiert. Die idyllische Lage in Seenähe bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und natürlicher Schönheit. Hier können Bewohner die Ruhe und Stille genießen, während alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Freizeitaktivitäten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen.

Diese exklusive Villa in Hard vereint luxuriöse Ausstattung, erstklassige Lage und zeitgemäße Technik zu einem Wohnraum, der keine Wünsche offen lässt.

Eckdaten/Ausstattung:

- Baujahr ca. 1973 / Sanierung 1994
- Grundstücksgröße ca. 1.170 m²
- Wohnnutzfläche ca. 322 m²
- Drei Schlafzimmer, ein Gästezimmer, zwei Bäder sowie zwei separate WC's
- Schwimmteich mit ca. 200 m² u. ca. 2,10 Meter Wassertiefe



- Massivbauweise
- Hochwertige Innenausstattung
- Öl-Zentralheizung
- Solaranlage für Warmwasser
- voll isolierter Wintergarteninkl Tonofen und offener Feuerstelle für Winter - und Sommermonate
- Terrassen, Dachterrasse
- 2-Fachverglaste Fenster (Wärmeschutzglas)
- Marmorböden sowie Marmorwände in einem Bad und WC
- Zwei Garagenplätze, Vier Außenstellplätze und ein separates Gartenhaus für Gartengeräte etc.
- Energiedaten: HWB 133,08 (D), fGee1,72 (C)
- Zweitwohnsitz möglich (gem. Verord. § 16 Abs. 3 Satz des Raumplanungsgesetzes)
- private Einfahrtstraße - Sackgasse

Einteilung:

EG:

- Entree
- Küche
- Essbereich
- Wohnbereich
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Büro/Gästezimmer
- Wintergarten mit Tonofen und offener Feuerstelle
- Zugang zu Terrasse und Schwimmteich
- Badezimmer inkl. Dampfdusche

OG:

- Schlafzimmer inkl. großem Balkon
- Schlafzimmer inkl. Büro
- Ankleide, begehbare Kleiderschrank
- Badezimmer (Marmor)
- Separates WC (Marmor)
- Balkon

Keller:

- Waschraum
- Heizraum
- Nebenräume
- Garagen

Aussenbereich:

- Garten
- Schwimmteich
- Terrasse
- Gartenhaus
- Aussenstellplätze

Einmalkosten:

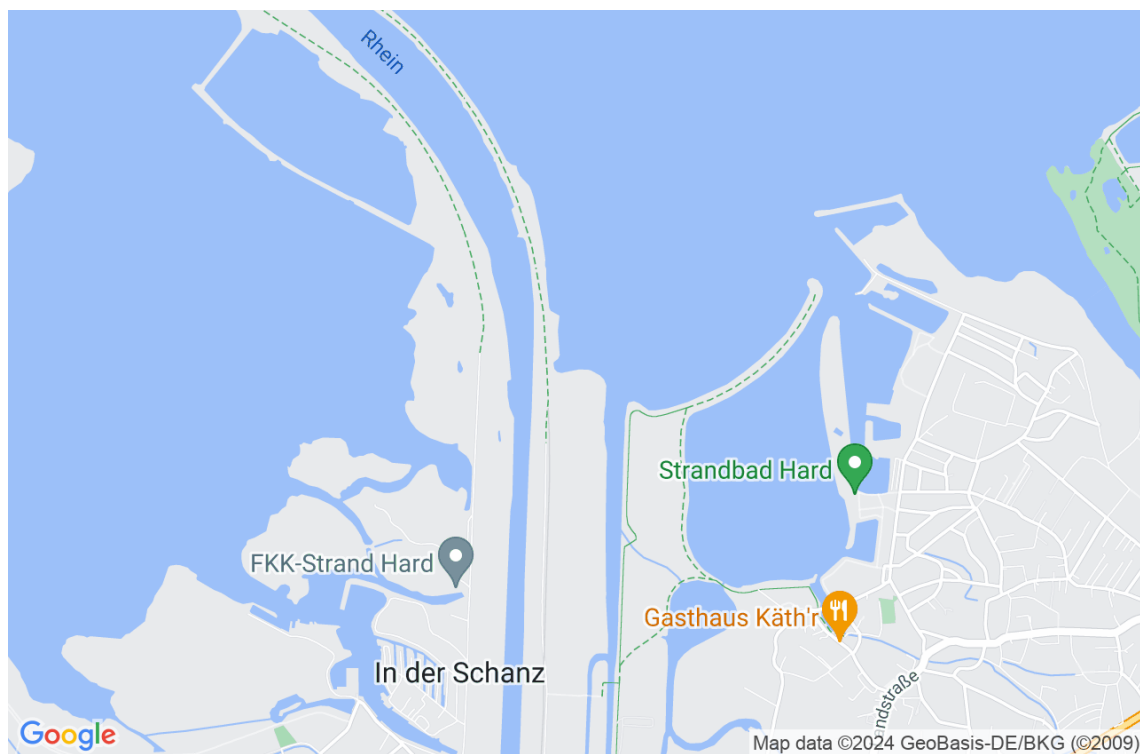


Grundbuchseintragung: 1,1%
Grunderwerbssteuer: 3,5%
Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt.
Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Expose ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.



Lage





Immo-Agentur Titelbild Villa



IMG_4659



IMG_4651



IMG_4649



IMG_4664



IMG_1805





IMG_1796



IMG_4681



IMG_1801



IMG_4679



IMG_4675



IMG_4676





IMG_4684



IMG_4685



IMG_4689



IMG_1809



IMG_4693



IMG_4695





IMG_4702



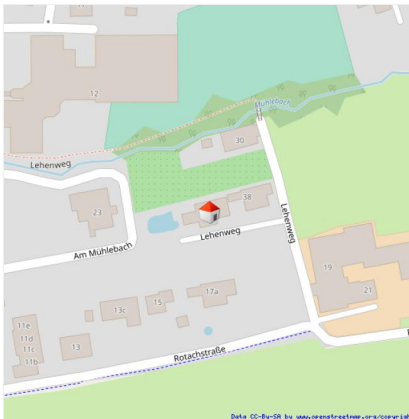
IMG_4705



IMG_1812



IMG_1804



lage

