

# Ausstattung im Überblick

## Technik & Energie

- Photovoltaikanlage 9,9 kWp (Baujahr 2021)
- Stromspeicher ca. 12 kWh (E3/DC)
- PV-Ertrag 2024: 9.137 kWh, davon ca. 2.900 kWh eingespeist
- Erweiterungsmöglichkeit für PV-Module & Speicher
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Weishaupt) - keine Heizungsänderung erforderlich
- Wallbox von E3/DC mit 11 kW in der Garage
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Zehnder)
- Entkalkungs- und Weichwasseranlage (BWT)

## Wellness & Komfort

- Jacuzzi mit Wärmeschutz-Abdeckung (Baujahr 2019)
- Sauna mit patentierter Hinterrückkoffentechnik und Kaskadensystem
- Terrassenüberdachung zum Garten (2022)
- Hochwertige Badeinrichtung und Mosaikverarbeitung

## Innenausstattung & Raumkonzept

- Großzügige, offene Bauweise mit individuellem Wohnkonzept
- Abgesenkte Bodenplatte im Wohnzimmer
- Einliegerwohnung (ELW) mit eigener Küche (Baujahr 2021)
- Hauptküche: Natursteinarbeitsplatte, Siemens-Einbaugeräte, stilvolles Design
- Spiegeltür zwischen Schlafzimmer und Ankleide
- Glaselement im Eingangsbereich
- Hochwertige Bodenbeläge im gesamten Wohnbereich

## Nutzung & Flexibilität

- Separat nutzbare Einliegerwohnung (z. B. Büro, Eltern, Kinder)
- Option zur Erweiterung der Dachterrasse um ca. 20 m<sup>2</sup> (Baugenehmigung vorhanden)

## Außenbereich

- Großzügige Terrasse zum Garten (ca. 45 m<sup>2</sup>)
- Gepflegte Außenanlagen inkl. Pflasterung, Sichtschutz & Begrünung
- Ruhige Lage am Ende einer Sackgasse
- Ausblick auf Burg Berg Vohburg
- Großzügiges, raumhohes Treppenhausfenster mit integrierter Wärme- und Spiegelfolie