

Exposé

Villa in München

**Traumhaus 330qm Wfl., 1000qm Grund, Pool, Outdoor
Küche, 3 Bäder, 2 Wohnungen 5% Rendite**



Objekt-Nr. OM-423019

Villa

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:
Dominic Otto

80335 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²
Etagen	3
Zimmer	10,00
Wohnfläche	330,00 m ²

Energieträger	Öl
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	modernisiert
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Traumhaus mit zwei Wohneinheiten, Pool, Whirlpool, Outdoor-Kitchen und traumhaftem Ausblick – pures Urlaubsfeeling!

Übergabe nach Wunsch: Entweder leer und sofort bezugsfrei oder auf Wunsch bereits beide Wohnungen vermietet mit einer monatlichen Mieteinnahme von Gesamt 5.000 € und 5% Rendite. Haus Standort: 97355 Wiesenbronn am Schwanberg nahe Kitzingen.

Ein Haus, in das über Jahre hinweg viel Herzblut, Zeit und Geld geflossen sind – und das spürt man in jedem Detail. Statt vieler Worte sprechen hier die Bilder für sich: Dieses Zuhause vereint Luxus, Komfort und Urlaubsatmosphäre in perfekter Harmonie.

Der täglich beeindruckende Sonnenuntergang und der atemberaubende, kilometerweite Ausblick – ein Panorama, das jeden Abend aufs Neue begeistert.

Allgemein:

Das Haus umfasst zwei voneinander getrennte Wohneinheiten.

Obere Wohnung: ca. 180 m² + Untere Wohnung: ca. 145 m²

Beide Einheiten sind abschließbar und somit ideal als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder Eigennutzung.

Außenbereich:

- Beheizbarer Pool (33 °C und mehr) mit Wärmepumpe, automatischer PH- und Chlorsteuerung, App-Steuerung, Beleuchtung in allen Farben und Poolroboter.
- Outdoor-Küche mit Weber-Grill, Spülbecken mit Warmwasser, Kühlschrank mit Beleuchtung, Steckdosen, Rollos, Glasabtrennungen und Beleuchtung.
- Überdachte Terrasse mit Glasdach, Smart-TV, stilvoller Beleuchtung und Palmen – Ibiza-Feeling pur.
- Komplett gestaltete Außenanlage: Mauer, Zaun, 90x90 cm Terrassenplatten, App-gesteuerte Hausbeleuchtung in verschiedenen Farben, zahlreiche Stellplätze, Mülltonnenverkleidung, Geländer aus Stahl mit schwarzem Glas.
- Carport für zwei Fahrzeuge mit automatischer Abendbeleuchtung und extra helles Licht per Bewegungsmelder.
- Gartenhaus hinter dem Carport.

Obere Wohnung (ca. 180 m²):

- Großformatfliesen (1,20 m × 1,20 m) im gesamten Wohnbereich.
- Zwei luxuriöse Bäder (Master- und Gästebad) mit 3D-Wandfliesen in Schwarz-Gold, Whirlpool-Badewanne mit Bluetooth und Spiegel mit Wetteranzeige.
- Edelstahl-Leisten und hochwertige Details bis in jeden Sockel und jede Treppenstufe.
- Zwei Schlafzimmer (Master + Gäste).
- Großer Vorratsraum hinter der Küche (ca. 20 m²).
- Hochwertige Küche mit Neff-Geräten (Slide & Hide), Liebherr-Einbaukühlschrank und LG InstaView Kühlschrank.
- Zwei Terrassen und ein 5 m langer Balkon.

Untere Wohnung (ca. 145 m²):

- Drei Zimmer: Schlafzimmer, Büro, Ankleidezimmer mit maßgefertigtem Kleiderschrank

- Küche mit LG InstaView Kühlschrank, Festwasseranschluss und Eiswürfelfunktion, Spülmaschine etc.

- Badezimmer + separates Gäste-WC mit Urinal.

- Partyraum mit Unterputzverkabelung für Strom, Boxen, HDMI und TV, Billiard.

- Zusätzlicher Ankleidegang für Schuhe und Jacken

- Zwei Terrassen und direkter Zugang zum Garten

Sonstiges:

Ca. 98 % fertiggestellt, Restarbeiten können nach Absprache von mir erledigt werden.

Provisionsfrei!

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Exposé - Galerie



Garten/Rasen



Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Pool



Aussicht

Exposé - Galerie



Rückansicht



Terrasse

Exposé - Galerie



Outdoor Küche



Outdoor Küche

Exposé - Galerie



Outdoorbereich



Carport

Exposé - Galerie



Frontbereich



Esszimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1.OG



Gang 1.OG

Exposé - Galerie



Masterbad 2.OG



Masterbad 2.OG

Exposé - Galerie



Treppenhaus 2.OG



Schlafzimmer 2.OG

Exposé - Galerie



Gang 2.OG



Gästezimmer 2.OG

Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Bad 1.OG

Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Garage/ Showroom EG

Exposé - Galerie



Garage/ Showroom EG



Garage/ Showroom EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer EG



Ankleidezimmer EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Büro EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Garderobe EG

Exposé - Galerie



Gästeklo EG