

# Exposé

## Villa in Forstinning

### Architektonische Villa + eigenständiges Baugrundstück in idyllischer Ortsrandlage



Objekt-Nr. OM-453510

**Villa**

Verkauf: **3.090.000 €**

Ansprechpartner:  
Verena Jäger

85661 Forstinning  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.932,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	291,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet eine im Münchner Umland äußerst seltene Gelegenheit:

Eine hochwertig ausgestattete Villa mit möglicher Einliegerwohnung auf 656m<sup>2</sup> Grund in absolut ruhiger Ortsrandlage plus ein eigenständig bebaubares, erschlossenes Grundstück mit 1276m<sup>2</sup>, auf einer imposanten Gesamtfläche von 1.932 m<sup>2</sup> (Realgeteilt).

Während die Villa mit großzügiger Architektur, sehr niedrigen Energiekosten (A+) und hochwertiger Ausstattung überzeugt, eröffnet das angrenzende, bereits erschlossene Baugrundstück zusätzliche Perspektiven – sei es für ein weiteres Einfamilienhaus, eine Kapitalanlage oder eine spätere Veräußerung.

### DIE VILLA:

Am Ende einer wenig frequentierten Straße, direkt am Naherholungsgebiet Ebersberger Forst, umgeben von überwiegend Einfamilien- und Doppelhaushälften, befindet sich diese klassisch-moderne Villa mit Süd-West-Ausrichtung.

Mit viel Liebe zum Detail und durch die hochwertige Ausstattung – Eiche-Landhausdielen, Fußbodenheizung, beidseitig verglaste Kamin, modernste Technik sowie überdurchschnittliche Raumhöhen – überzeugt dieses außergewöhnliche Anwesen bei gleichzeitig sehr niedrigen Betriebskosten.

Die schlicht gehaltene Leicht-Küche ist offen gestaltet und mit dem großzügigen Ess- und Wohnbereich verbunden. Der beidseitig verglaste Kamin fungiert als eleganter Raumteiler zwischen Wohn- und Essbereich und schafft an kühleren Tagen zugleich eine behagliche Atmosphäre.

Über das helle Entrée und das offene Treppenhaus gelangt man in die verschiedenen Wohnebenen des Hauses. Eines der architektonischen Highlights ist der offene Luftraum über dem Essbereich mit einer Fensterfront über zwei Etagen.

Im Obergeschoss stehen neben einem offenen Galeriebereich zwei Schlafzimmer zur Verfügung. Beide Zimmer verfügen über ein eigenes Bad en suite.

Der bis unter den Dachfirst reichende Sichtdachstuhl unterstreicht die Großzügigkeit des Hauses.

Im Souterrain befindet sich ein Gästezimmer mit eigenem Duschbad und eigenem Terrassenbereich, welches ggf. auch als Einliegerwohnung separiert werden könnte.

Eine Echtholz-Sauna mit großzügiger Dusche sowie weitere Abstell-, Wirtschafts- und Technikräume befinden sich ebenfalls im Souterrain.

### DAS BAUGRUNDSTÜCK:

In traumhafter Lage direkt am Ebersberger Forst gelegen, bietet das idyllische Baugrundstück großzügige 1.276 m<sup>2</sup> und fügt sich nahtlos an das angrenzende Villenanwesen an.

Gemäß Bebauungsplan darf das Grundstück mit einem ebenso großzügigen Einfamilienhaus bebaut werden.

Auf dem Grundstück befindet sich wunderschöner alter Baumbestand.

Freie Baugrundstücke dieser Größe und Lagequalität sind im Münchner Umland kaum noch verfügbar.

## Ausstattung

### AUSSTATTUNG VILLA

### ALLGEMEIN:

- außergewöhnliche Architektur nach Feng-Shui
- überdurchschnittliche Raumhöhen im gesamten Haus
- vollständig kernsaniert zwischen 2018 und 2023
- hocheffiziente Geothermieanlage mit Tiefenbohrung für besonders niedrige Energiekosten
- 10 kWp Photovoltaikanlage
- Doppelgarage mit Wallbox für Elektrofahrzeuge
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- hochwertige Schreiner-Einbaumöbel
- isolierverglaste Kunststoffsprossenfenster
- elektrische Rollläden
- zentrale Staubsauganlage
- Bussystem
- BOSCH Alarmanlage mit Bewegungssensoren und Fenstersicherungen
- automatische Gartenbewässerung

#### ERDGESCHOSS:

- großzügiges Entrée
- lichtdurchfluteter Essbereich mit ca. 8 Meter hoher Fensterfront
- beidseitig verglaster Kamin als eleganter Raumteiler zwischen Wohn- und Essbereich
- Leicht-Einbauküche mit Markengeräten und separater Speisekammer
- Büro mit Halbrund-Türe
- Gäste-WC
- bodentiefe Fenster
- Überdachte Veranda

#### DACHGESCHOSS:

- Sichtdachstuhl
- lichtdurchfluteter Galeriebereich mit Bodenspots
- zwei geräumige Schlafzimmer (28,35 m<sup>2</sup> + 20,45 m<sup>2</sup>), jeweils mit Bad en suite
- zwei sonderangefertigte Halbrund-Türen & antike Pendeltüre aus dem 18. Jahrhundert
- modernes Tageslichtbad mit freistehender Badewanne, Eckdusche, zwei Waschbecken und Wäscheabwurf
- Duschbad mit Fenster
- Eindrucksvolle Rundbogenfenster

#### SOUTERRAIN:

- Großzügiger Hobbyraum bzw. separates Office mit eigenem Terrassenbereich und Tageslicht-Duschbad. Dank möglichem Küchenanschluss sowie separatem Außenzugang eignet sich der Bereich ideal auch als Einliegerwohnung.
- Sauna-Bereich mit Dusche

- Heizraum und separater Technik-Raum
- großzügiger Waschraum mit Sockel für Waschmaschine und Trockner
- BWT-Wasserenthärtungsanlage
- Vorratsraum

#### AUSSENBEREICH:

- liebepoll angelegter Süd-Westgarten mit hoher Privatsphäre
- Gartenteich, Granitbrunnen, Außenbeleuchtung etc.
- Doppelgarage mit elektrischem Tor und direktem Zugang ins Haus über Fingerprint-ID
- großer Geräteschuppen

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Der Preis bezieht sich auf einen Gesamtkauf der Villa samt Baugrundstück.

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer. Bitte keine Makleranfragen.

Alle Angaben direkt vom Eigentümer nach bestem Wissen und Gewissen, ohne Gewähr.

Besichtigungen gerne jederzeit nach Bonitätsprüfung.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

## **Lage**

Die wunderschöne Villa samt dem danebenliegenden großzügigen Baugrundstück liegt sehr ruhig und idyllisch direkt am dauerhaft unverbaubaren Ortsrand von Forstinning.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Ebersberger Forst mit seinen wunderschönen Rad- und Wanderwegen, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur einladen.

Mehrere Restaurants, ein Lebensmittelgeschäft, zwei Kindergärten, eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch verschiedene Badeseen sind bequem und schnell mit dem Fahrrad erreichbar.

Über die A94 besteht eine hervorragende Anbindung an die Münchner Innenstadt.

#### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	24,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Essen

# Exposé - Galerie



Blick zur Treppe



Kochen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Büro EG

# Exposé - Galerie



Galerie



Blick von Galerie

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Baugrund Sommer

# Exposé - Galerie



Baugrund Winter

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Souterrain

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss