

Exposé

Villa in Forstinning

Architektonische Design-Villa in idyllischer Ortsrandlage am Ebersberger Forst



Objekt-Nr. OM-459895

Villa

Verkauf: **1.890.000 €**

Ansprechpartner:
Verena Jäger

85661 Forstinning
Bayern
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	655,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	291,00 m ²	Badezimmer	3
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Villa bietet eine im Münchner Umland seltene Kombination aus hochwertiger Architektur, modernster Technik und naturnahem Wohnen in absolut ruhiger Lage.

Am Ende einer wenig frequentierten Straße, direkt am dauerhaft unverbaubaren Ortsrand von Forstinning und nur wenige Schritte vom Ebersberger Forst entfernt, befindet sich dieses stilvolle Anwesen mit idealer Süd-West-Ausrichtung auf einem ca. 655 m² großen, schön eingewachsenem Grundstück.

Mit viel Liebe zum Detail und durch die hochwertige Ausstattung – Eiche-Landhausdielen, Fußbodenheizung, beidseitig verglaste Kamin, modernste Haustechnik sowie überdurchschnittliche Raumhöhen – überzeugt die Villa bei gleichzeitig sehr niedrigen Energiekosten (Energieeffizienzklasse A+).

Die offen gestaltete Leicht-Küche verbindet sich harmonisch mit dem großzügigen Ess- und Wohnbereich. Der beidseitig verglaste Kamin fungiert dabei als eleganter Raumteiler und sorgt an kühleren Tagen zusätzlich für eine warme, behagliche Atmosphäre.

Über das helle Entrée und das offene Treppenhaus erschließen sich die verschiedenen Wohnebenen des Hauses. Ein besonderes architektonisches Highlight ist der offene Luftraum über dem Essbereich mit einer beeindruckenden Fensterfront über zwei Etagen, welche außergewöhnliche Lichtverhältnisse und Großzügigkeit schafft.

Im Obergeschoss befinden sich neben einem offenen Galeriebereich zwei großzügige Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad en suite. Der bis unter den Dachfirst reichende Sichtdachstuhl unterstreicht zusätzlich die besondere Raumwirkung der Villa.

Im Souterrain befindet sich ein großzügiger Hobby-/Gästebereich mit eigenem Duschbad und separatem Terrassenbereich, welcher bei Bedarf auch als Einliegerwohnung genutzt werden könnte. Ergänzt wird das Untergeschoss durch eine Echtholz-Sauna mit Dusche sowie weitere Abstell-, Wirtschafts- und Technikräume.

Ausstattung

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
- isoliertverglaste Kunststoffsprossenfenster
- elektrische Rollläden
- zentrale Staubsaugeranlage
- Bussystem
- Glasfaser
- BOSCH Alarmanlage mit Bewegungssensoren und Fenstersicherungen

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 m² + 20,45 m²), 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:

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

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer.

Bitte keine Makleranfragen.

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

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Lage

Die wunderschöne Villa befindet sich sehr ruhig und idyllisch am Ortsrand von Forstinning direkt am Naherholungsgebiet Ebersberger Forst.

Die weitläufigen Rad- und Wanderwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

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. Eine Bushaltestelle mit Anbindung Richtung Markt Schwaben und München befindet sich ebenfalls in der Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Blick zum Kamin

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



Rückansicht

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Souterrain

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss