

Exposé

Villa in Grünwald

Neubau Villa in Grünwald - Design für die ganze Familie



Objekt-Nr. OM-313691

Villa

Verkauf: **3.990.000 €**

Ansprechpartner:
Carina Wagenleiter

Ludwig Ganghofer Straße 54
82031 Grünwald
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	462,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	265,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	335,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Villenanwesen liegt auf einem 462 qm großen Grundstücksteil eines

nach Süden ausgerichteten Flurstücks. Die Villa verfügt über eine gemeinsame Auffahrt, die in eine großzügige Doppelgarage führt. Die Auffahrt kann als zusätzliche Parkmöglichkeit genutzt werden.

Die Lage des Grundstücks verdient für eine Familienvilla die Bezeichnung „Bestlage“.

Die Grünwalder Ludwig-Ganghofer-Straße ist eine ruhige, hauptsächlich von Anliegern genutzte, einspurige Straße.

Besonders bei Familien ist die Lage durch Ihre Nähe zum Grünwalder Freizeitpark mit seinen Sporteinrichtungen sowie zur Trambahn und Läden des täglichen Bedarfs sehr beliebt.

Das Grundstück ist perfekt geschnitten, die Villa steht zentriert nach Süden ausgerichtet. Eine Terrasse liegt im südlichen Gartenbereich direkt vor dem

Wohnzimmer. Auf der Ostseite des Hauses befindet sich ein ein großer Lichtgarten, der über eine Außentreppe das Untergeschoss erschließt.

Ausstattung

- Exklusive architektonische Entwürfe

- Hochwertige wärmedämmende

Ziegelbauweise

- Alu-Fenster

- Elektrische Raffstore an allen Fenstern im EG und OG, einzeln steuerbar

- Sonnendurchfluteter Süd-Garten

- Souterrain mit Tageslicht und

separater Erschließungsmöglichkeit (z.B.

Einliegerwohnung oder Büro)

- Untergeschoss in Wohnraumqualität

- Dachgeschoss verfügt auch über große Fensterflächen

- Fernwärme, offener Kamin im EG

- Aufwendige und luxuriöse Elektro-

Ausstattung

- LED Beleuchtungskonzept

- Umfangreiche optionale

Sicherheitsausstattung

wie u.a. Videoüberwachung

- Hochwertige Dielenböden (z.B.

Eichenholz)

- Luxuriöse Bad- und Sanitärausstattung

(u.a. Marina, Gessi)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt über die Eigentümerin provisionsfrei. Alle Angaben zur Wohnfläche und Nutzfläche sind vom Architekten berechnet.

Lage

. Extrem begehrte Wohnlage an der

Stadtgrenze zu München

im Villenvorort Grünwald

. Gute fußläufige ÖPNV Anbindung

. Hervorragende Kinderbetreuungs- und

Bildungseinrichtungen

. Zahlreiche Grünanlagen wie der

Perlacher Forst und die

Isarauen in Fußnähe

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

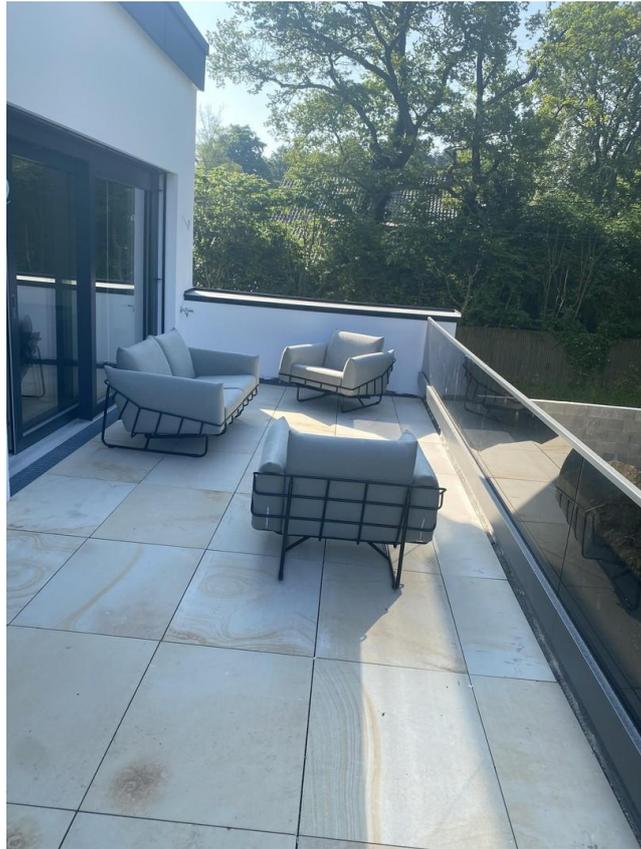


Einfahrt samt Garage (Haus 1)



Einfahrt samt Garage (Haus 2)

Exposé - Galerie



Balkon OG



Hauseingang

Exposé - Galerie



Esszimmer



Straßenansicht beide Villen

Exposé - Galerie



Kamin Wohnzimmer