



80937 München

Rarität: Traumhaftes Anwesen mit großem Potential in Milbertshofen



1.790.000 €

Kaufpreis

200 m²

Wohnfläche

805 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer

GERSCHLAUER

Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Mark Krizmanic

Tel.: 089 749830-21

m.krizmanic@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m ²
Nutzfläche	390 m ²
Grundstücksfläche	805 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Gartenfläche	420 m ²
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.790.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die im Exposé

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	11.03.2026
gültig bis	10.03.2036
Baujahr (Haus)	1977
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	190.99
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F



Zustand

Baujahr	1977
letzte Modernisierung	2023
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuierung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Stein	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- neue Gas-Zentralheizung aus 2023
- Einliegerwohnung im Obergeschoss
- traumhaft angelegter Garten
- hochwertiges Gartenhaus
- Doppelgarge beheizt mit elektrischem Rolltor und Hauszugang
- Handgeschmiedeter Gartenzaun mit vergoldeten Akzenten
- Haustüre handgefertigt mit Marmoreinfassung
- handgeschmiedete Türbeschläge und Fenstergriffe
- handgeschnitzte Wohnzimmerdecke
- diverse Fenster und Türen sind versehen mit mundgeblasener Bleiverglasung
- diverse handgefertigte Einbaumöbel
- Echtstuckdecke im Schlafzimmer
- Schwimmbad mit offener Kellerbar (ebenfalls handgefertigte Maßarbeit)
- Wellnessbereich mit Sauna, Tauchbecken und Dusche
- Büro im Untergeschoss mit separatem Eingang
- Gartenteich mit großem Findling inklusive Springbrunnen
- Bewässerungsanlage im Garten
- Freisitz mit eingebauter Sitzgarnitur und Grillplatz
- Gartenplatten aus Granit
- Speicher
- ... und vieles mehr !



Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint architektonische Raffinesse, handwerkliche Perfektion und eine bis ins Detail durchdachte Ausstattung auf höchstem Niveau. Errichtet im Jahr 1977 nach den Plänen des renommierten Architekten Ludwig Wiedemann, präsentiert sich die Immobilie heute in einem hervorragend gepflegten Zustand.

Bereits beim Betreten des Grundstücks wird der hohe Anspruch dieses Hauses spürbar: Ein kunstvoll handgeschmiedeter Gartenzaun mit vergoldeten Akzenten sowie die eindrucksvolle, handgefertigte Haustüre mit edler Marmoreinfassung setzen ein erstes, stilprägendes Statement. Im Inneren entfaltet sich eine Wohnwelt, die durch exklusive Materialien, meisterhafte Handwerkskunst und eine unverwechselbare Atmosphäre besticht. Handgeschmiedete Türbeschläge und Fenstergriffe, mundgeblasene Bleiverglasungen sowie maßgefertigte Einbaumöbel unterstreichen den Unikatcharakter dieser Immobilie.

Besondere Highlights bilden die aufwendig handgeschnitzte Wohnzimmerdecke sowie die elegante Echtstuckdecke im Schlafzimmer, die den Räumen eine repräsentative und zugleich warme Ausstrahlung verleihen. Das Raumangebot ist großzügig und vielseitig: Eine separate Einliegerwohnung im Obergeschoss eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Gäste, Familienangehörige oder als eigenständiger Bereich.

Der Untergeschossbereich überzeugt mit einem außergewöhnlichen Freizeit- und Wellnessangebot: Ein stilvoll integriertes Schwimmbad mit offener, maßgefertigter Kellerbar schafft ein exklusives Ambiente für gesellige Stunden. Ergänzt wird dies durch einen hochwertigen Wellnessbereich mit Sauna, Tauchbecken und Dusche. Ein separates Büro mit eigenem Eingang bietet darüber hinaus ideale Voraussetzungen für ungestörtes Arbeiten auf höchstem Niveau.

Das parkähnlich angelegte Grundstück begeistert mit viel Liebe zum Detail und einer beeindruckenden Gestaltung: Ein idyllischer Gartenteich mit großem Findling und Springbrunnen, eine automatische Bewässerungsanlage, edle Granitplatten sowie ein hochwertiges Gartenhaus fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Der großzügige Freisitz mit integrierter Sitzgarnitur und Grillplatz lädt zu entspannten Stunden im Freien und geselligen Abenden ein.

Auch funktional lässt die Immobilie keine Wünsche offen: Eine beheizte Doppelgarage mit elektrischem Rolltor und direktem Hauszugang sowie ein geräumiger Speicher bieten komfortable und praktische Lösungen für den Alltag.

Dieses Anwesen ist weit mehr als eine Immobilie - es ist ein Lebensstil. Ein Ort für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Qualität und Individualität. Die Vielzahl an liebevoll ausgeführten Details und die besondere Atmosphäre lassen sich nur vor Ort vollständig erfassen. Gerne laden wir Sie dazu ein, dieses einzigartige Zuhause im Rahmen einer persönlichen Besichtigung selbst zu erleben.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend im nördlichen Stadtgebiet von München, die sich durch eine angenehme Mischung aus gepflegten Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen auszeichnet. Die unmittelbare Nachbarschaft vermittelt ein harmonisches, familienfreundliches Ambiente mit gleichzeitig urbanem Komfort - eine Kombination, die bei anspruchsvollen Käufern besonders geschätzt wird.

In fußläufiger Umgebung finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ausgewählte Dienstleistungsangebote. Ergänzt wird dies durch ein attraktives gastronomisches Angebot, das von gemütlichen Cafés bis hin zu gehobener Küche reicht. Die



Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut und gewährleistet eine hohe Lebensqualität im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien einladen. Diese naturnahe Komponente schafft einen spürbaren Mehrwert und bietet einen idealen Ausgleich zum urbanen Leben.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet und ermöglicht eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie wichtiger Wirtschaftsstandorte. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Verkehrsanbindung für den Individualverkehr.

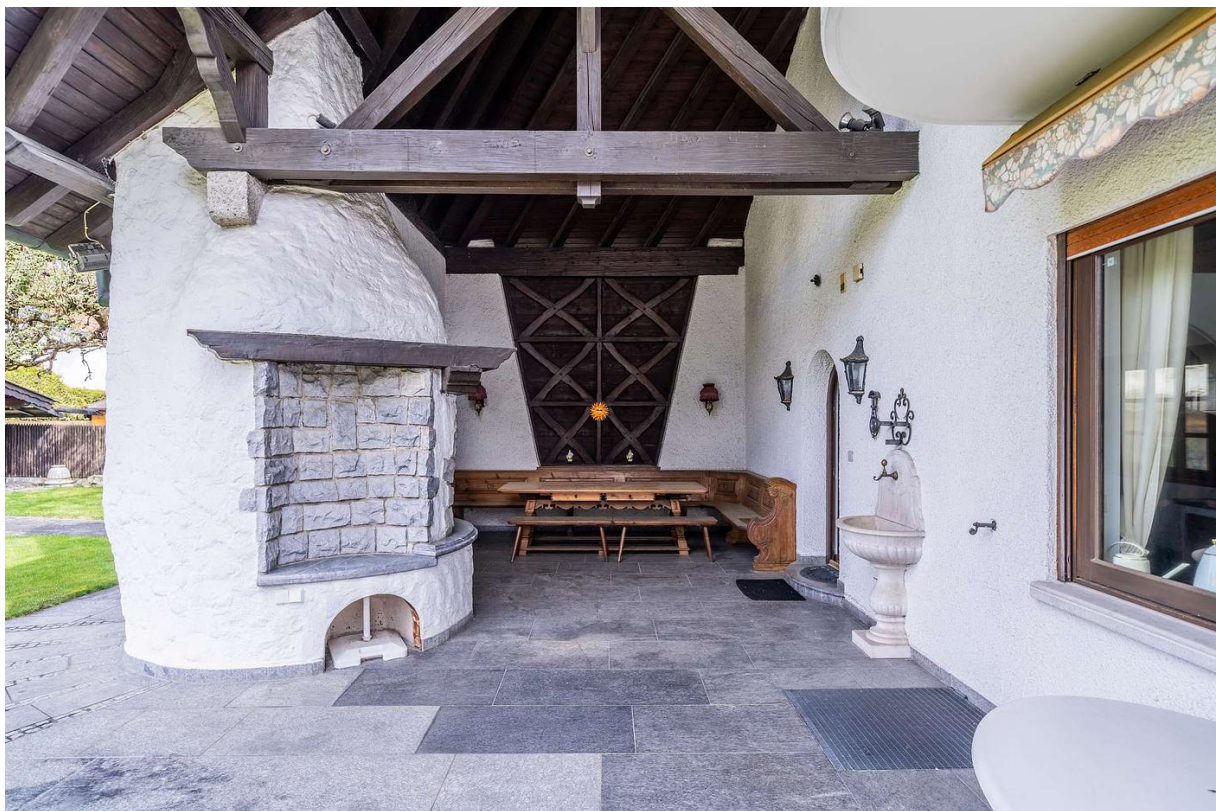
Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ausgewogene Kombination aus Ruhe, gewachsener Nachbarschaft, urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung - ein Standort, der sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Berufstätige gleichermaßen attraktiv ist.

Sonstige Angaben

Die im Exposé angegebene Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.

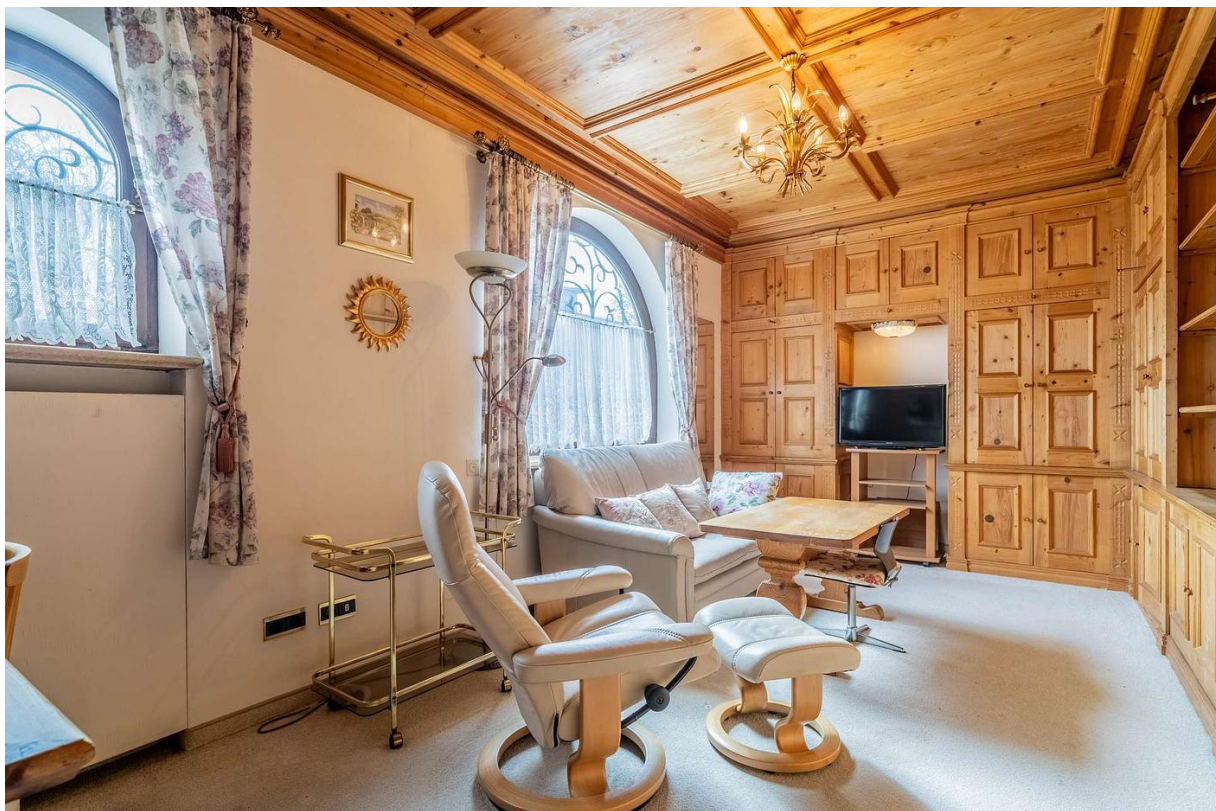
Alle Angaben des Exposés beruhen auf Aussagen und Angaben des Verkäufers.























GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

