



Villa mit Nebengebäude über den Dächern von Wolfratshausen

Scout-ID: 130624875 <https://www.immobilienscout24.de/expose/130624875>



Adresse

82515 Wolfratshausen, Bad Tölz-Wolfratshausen (Kreis)
Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

Anbieter

Kundenbewertung:
5 Sterne

Frau Veronika Scholze AroundHomeS
GmbH
AroundHomeS GmbH
Hauptstr. 29
82319 Starnberg
Tel.: 0174 3085016

Meine Notiz!

Objektdetails

[— Ausblenden](#)

6.690.000 €

Kaufpreis

7

Zi.

445 m²

Wohnfläche

3.600 m²

Grundstück

Gäste-WC

Keller

Stufenloser Zugang

Einliegerwohnung

Haustyp: **Villa**

Etagenanzahl: **4**

Wohnfläche ca.: **445 m²**

Nutzfläche ca.: **774 m²**

Grundstücksfläche ca.: **3.600 m²**

Bezugsfrei ab: **nach Absprache**

Zimmer: **7**

Schlafzimmer: **4**

Badezimmer: **3**

Garage/ Stellplatz: **Garage**

Anzahl Garage/
Stellplatz: **2**

Kosten

Kaufpreis: **6.690.000 €**

Provision für Käufer: **2,38**

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr:	2005	Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bauphase:	Haus fertig gestellt	Heizungsart:	Holz-Pelletheizung
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2015	Wesentliche Energieträger:	Holzpellets
Objektzustand:	Gepflegt	Energieausweis:	liegt zur Besichtigung vor

Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Anwesen, bestehend aus Haupthaus und Nebengebäude, präsentiert sich auf einem großzügigen Hanggrundstück mit Blick über die Stadt bis in die Berge. Das Haupthaus erfüllt mit seinem weitläufigen Raumangebot von ca. 774m² Wohn-/Nutzfläche über vier Etagen jeden Wohnraum.

Erdgeschoss

Die beeindruckende Raumhöhe von sechs Metern im Entrée heißt Sie herzlich willkommen. Rechts erreichen Sie praktischerweise die Küche und beide Speisebereiche, den überdachten, komplett offenbaren, beheizbaren, verglasten Anbau. Auch erreichen Sie den Küchenbereich mit Ihren Einkäufen direkt aus der Garage mit dem Fahrstuhl. Geradeaus sehen Sie schon zum großen Wohn-/Essbereich mit Kamin. Von dort blicken Sie über die großen Fensterflächen über die Stadt bis in die Berge. Große Flügeltüren lassen Sie auf den Balkon austreten, der die gesamte Ost- und Südseite des Hauses umschließt. Ihr Auge wird hier mit satter Natur und atemberaubendem Weitblick verwöhnt.

Links vom Entrée geht es zur Garderobe, die mit Spiegeln und Einbauschränken nicht nur Stauraum, sondern auch Komfort bietet, zum Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und zahlreichen Schrankeinbauten sowie zum Gäste-WC. Hinter einer Tür versteckt sich die Treppe ins untere Geschoss.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich der Masterbereich mit Ankleide, Bad, separatem WC, sowie auf der rechten Hausseite drei weitere Zimmer mit Bad und separater Toilette. Eines der Zimmer hat einen eigenen Balkon. Hier findet Jeder seine Rückzugsortgarantie.

Dachgeschoss

Auf der Empore erreichen Sie hinter einer Tür über eine Wendeltreppe das Dachgeschoss: ein lichtdurchflutetes Studio mit eigenem Bad sowie einem Balkon mit sensationellem Weitblick. Rund um das Wendeltreppengeländer bieten Regaleinbauten nützlichen Platz. Der Kamin lädt zu gemütlichen Abendstunden ein. Die Glasdachkuppel schenkt nicht nur viel Licht, sondern lässt sich auch elektrisch öffnen, sodass das Raumklima stets angenehm bleibt. Ein Küchenanschluss ist vorhanden: so ist ein in sich geschlossener Wohnraum für Gäste, Au-Pair oder auch jugendliche Kinder möglich.

Zweites Gartengeschoss

Im zweiten Gartengeschoss unten warten der Sauna- und Fitnessbereich mit Dusche und WC, der Weinkeller, ein weiterer Kellerraum, ein WC sowie der direkte Zugang durch eine möblierte Diele in die obere Doppelgarage.

Dieses Geschoss bietet einen weiteren, großen Raum mit extra Zugang, der sehr gut als Büro, Praxis, Atelier, und vielem mehr genutzt werden kann. Eine eigene Haustür eröffnet diesen Wohnbereich, der wiederum mit großen Türen einen eigenen Terrassen- und Gartenbereich betreten lässt. Eine mit hohen Einbauschränken möblierte Schleuse führt in einen unterirdischen Durchgang ins Nebengebäude. Von dort gelangen Sie ebenfalls über eine Treppe ins nächste Untergeschoss zur zweiten Doppelgarage.

Die zweite Doppelgarage, weitere Kellerfläche, Pellets- und Haustechnikraum befinden sich im Untergeschoss.

Der Aufzug befährt schwellenlos jedes Stockwerk.

Nebengebäude

Das Nebengebäude, Anfang des 19. Jahrhunderts errichtet, ist mit einem unterirdischen Gang mit dem Haupthaus verbunden. Die zwei Wohnebenen erstrecken sich auf ca. 100m² Wohnfläche. Über einen Windfang betreten Sie das Erdgeschoss. In der Diele angekommen geht rechts die Treppe ins Obergeschoss. Eben hier befinden sich auch Garderobe und WC. Links warten das Wohnzimmer mit Zugang zur vorderen Terrasse, der gemütliche Holzkamin, der Essbereich und die kleine Einbauküche auf Sie. Vom Esszimmer gelangen Sie direkt auf die hintere Terrasse mit Blick auf den Bergwald. Im Obergeschoss sind Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie das Badezimmer.

Wer einen eigenen Wohnbereich sucht für Eltern, Großeltern, Nanny, Gäste, oder ein separates Bürohaus wünscht, der wird bei diesem Anwesen fündig.

Ausstattung

- Raumhöhen von ca. 2,80m bis 6m
- Hausinterner Lift
- Solnhofener Steinplatten
- Eichenholzmassivböden
- Maßangefertigte Einbauten (Garderobe im Entrée, Geschirrschränke, Speisen, Schränke im Hauswirtschafts-/Waschraum, Bibliothek im Wohnzimmer, Ankleide im Masterbereich, Kommoden-Rondell um die Wendeltreppe im Dachgeschoss, Schränke im Sauna-/Fitnessraum, Weinkeller, Garderobeneinbauschränke in der Schleuse, diverse Schränke in den Abstell- und Kellerräumen)
- Zwei Holzkamine im Haupthaus
- Ein Holzkamin im Nebenhaus
- Großteils Fußbodenheizung
- Bose-Surround-Sound-System im Wohn-/Essbereich
- Diverse Einbaustrahler (meist dimmbar)
- Elektrische öffnbare Lichtkuppel im Dachgeschoss
- Überdachte, beheizbare Loggia mit faltbaren Glastüren
- Mehrere Terrassen und Balkone
- Zwei Doppelgaragen mit funkgesteuerten Toren
- Großzügiges Hanggrundstück mit Waldanteil und mehreren Gartenebenen
- Weiße Kassetentüren
- Zahlencode-Zugang
- Fensterläden
- Pelletsheizung im Haupthaus, Gasheizung im Nebenhaus, getrennt abrechenbar
- U.v.m.

Lage

Wolfratshausen liegt ca. 30km südlich von der Münchner Innenstadt. Der malerische Innenstadtkern an der Loisach bietet vom Haus fußläufig Cafés, Restaurants, Apotheken, Post, Banken, Ärzte und Geschäfte. Kino, Tennisplätze, Einkaufsmärkte aller Art, Gartenbaumärkte, ein großes Möbelhaus, Kinderhort, zahlreiche Kindergärten (klassisch, Waldkindergarten, Montessori), Haupt- und Realschule sind vor Ort. Die nächsten Gymnasien sind in Icking, Kempfenhausen oder Geretsried. Die Munich Internation School MIS in Starnberg ist ca. 20 Autominuten entfernt (hier fährt auch ein eigener Schulbus), die Montessori-Schule Biberkorf ca. 10 Autominuten. Zahlreiche Golfplätze sind in wenigen Autominuten erreichbar – so zum Beispiel die Golfanlage Bergkramer Hof in 5 Minuten, der Golfclub Beuerberg in ca. 10 Minuten, der Golfclub München Riedhof ebenfalls in ca. 10 Minuten, und viele mehr. Der nahegelegene Starnberger See lässt keine Wassersportwünsche offen. Das Voralpenland erfüllt jeden Radfahrer- oder Joggertraum Traum. Eine Tennisanlage ist vor Ort (Halle und Sandplätze). Tänzer kommen mit einer Tanz- und Ballettschule zu ihrem freudigen Vergnügen. Der TSV Wolfratshausen umfasst die sportlichen Disziplinen Fußball, Handball, Tischtennis, Leichtathletik, Turnen und Ski. Wie Sie sehen: die Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Fünf-Seen-Land und schönster Natur sind nahezu unerschöpflich.

Objektlage

- 500m zu Fuß in die Wolfratshausener Innenstadt
- 30km südlich von München Zentrum
- 9km zum Ostufer des Starnberger See's
- 20km nach Starnberg
- 25km nach Bad Tölz
- 60km nach Garmisch-Partenkirchen
- 70km zum Flughafen München (über den mittleren Ring ohne Ampel)

- 3km zur BAB A95 MUC-GAP, Ausfahrt Wolfratshausen
- 2,5km zum Golfplatz Bergkramer Hof

Sonstiges

Wer einen eigenen Wohnbereich sucht für Eltern, Großeltern, Nanny, Gäste, oder ein separates Bürohaus wünscht, der wird bei diesem Anwesen fündig.

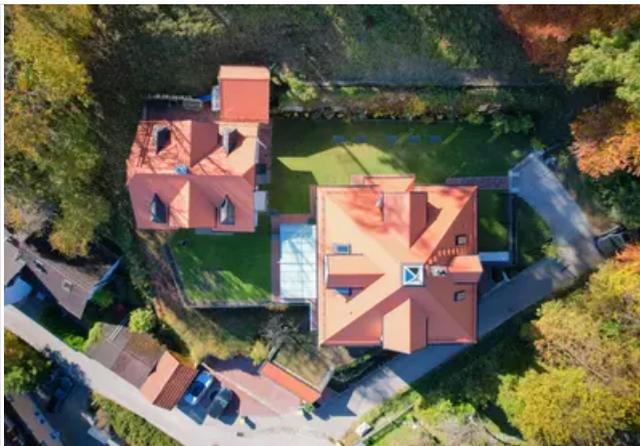
Bilder

[— Ausblenden](#)

Ansicht



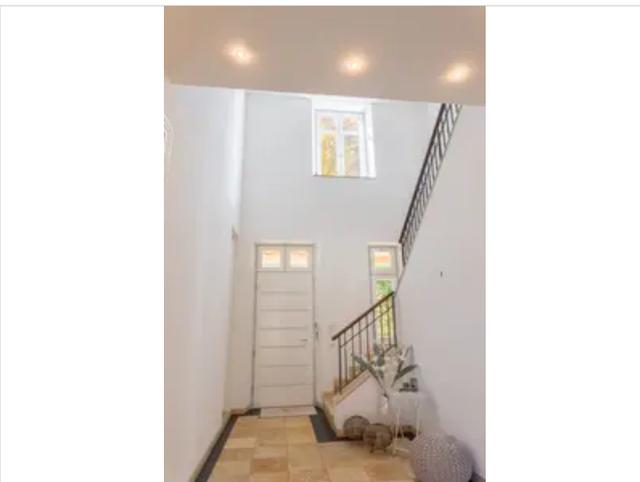
Ansicht



Hausansicht



Einfahrt_untereDoppelgarage



Entrée



Küche_mit Speise