

Traumvilla im Münchner Westen mit traumhaften Garten



Flurgrenzstrasse 22b

82205 Gilching

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 278,00 m²
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR
Scout-ID: 169773156



Ihr Ansprechpartner:

mercurion real estate GmbH

Herr Wolfgang Pietzsch

E-Mail: w.pietzsch@mercurion.de

Tel: +49 89 78060636

Mobil: +49 171 6161200

Fax: +49 89 78060631

Web: <http://www.mercurion-realestate.de>

Haustyp:	Villa
Grundstücksfläche ca.:	955,00 m ²
Nutzfläche ca.:	184,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1992
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2024
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Bezugsfrei ab:	1.10.2026
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	3

Provision für Käufer: 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Traumvilla im Münchner Westen mit traumhaften Garten



Flurgrenzstrasse 22b

82205 Gilching

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	278,00 m²
Kaufpreis:	1.890.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Entworfen 1991/92 vom Münchner Architekturbüro Grüner & Schnell, verbindet diese Villa zeitlose Architektur mit außergewöhnlicher Wohnqualität. Der gegliederte Baukörper, unterschiedliche Raumhöhen und das markante, umlaufende Oberlichtband schaffen ein eindrucksvolles Spiel aus Licht, Weite und Blickachsen. Klare Proportionen und die fließende Verbindung von Innen- und Außenraum prägen den Charakter des Hauses.

Auf einem rund 955 m² großen, uneinsehbaren Grundstück in einer ruhigen Seitenstraße Gilchings gelegen, bietet die 1992 in massiver Bauweise errichtete Villa rund 278 m² Wohnfläche auf drei Ebenen. Herzstück ist der bis unter das Dach geöffnete Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und bodentiefen Fensterfronten, die den Garten zum Teil des Wohnraums werden lassen. Ein beheizbarer Wintergarten erweitert das Wohnerlebnis über alle Jahreszeiten hinweg.

Die Küche mit Speisekammer verfügt über einen direkten Gartenzugang. Im Erdgeschoss ergänzt ein privater Elternbereich mit Ankleide und Bad en suite das Raumangebot. Das Obergeschoss ist als eigenständige Wohneinheit mit Küche, Bad, Wohn- und Schlafzimmer sowie sonniger Südwest-Terrasse angelegt und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit außergewöhnlicher Qualität: Ein Wellnessbereich mit Sauna, Whirlpool und Ruheraum, ein Fitnessraum sowie ein Weinkeller mit stilvoller Weinstube schaffen Raum für Erholung und Genuss.

Der eingewachsene Garten mit altem Baumbestand, Apfelbäumen, kleinem Teich und sonniger Terrasse bildet eine grüne Oase vollkommener Privatsphäre.

Ausstattung:

Parkett-, Granit- u. z. T. Teppichböden, elektrische Jalousien, neue Markisen, 2 offene Kamine (WZ und WG), Weinkeller, Fitnessraum, Sauna, Zisterne für 3000 L im Garten, Wintergarten mit Fußbodenheizung, Alarmanlage, zentrale Staubsaugeranlage, Wäscheabwurf

Lage:

Gilching vereint die Ruhe des Fünf-Seen-Lands mit einer hervorragenden Anbindung an München. Die S8 erreicht die Innenstadt in rund 30 Minuten, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte den Alltag komfortabel ergänzen.

Sonstiges:

Gerne möchten wir Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich präsentieren, damit Sie sich einen eigenen Eindruck verschaffen können. Idealerweise machen Sie sich vorab ein Bild von der Lage und vereinbaren bei Gefallen einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

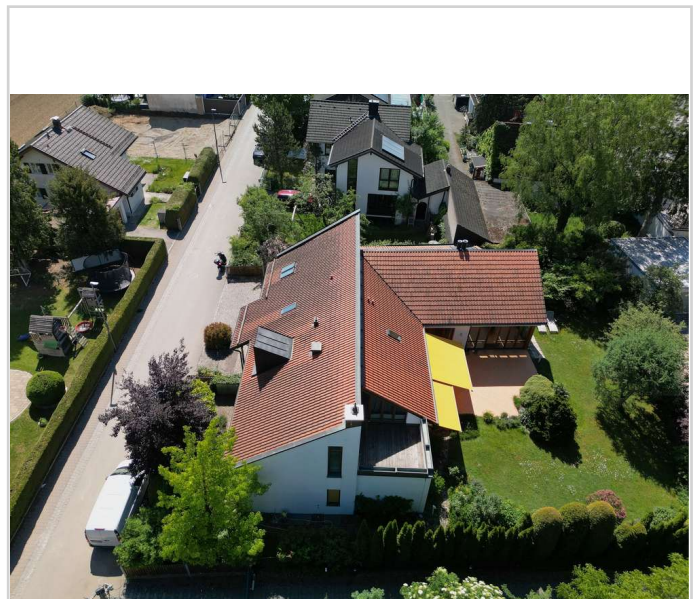
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Alle Angaben dieses Exposés und Angebots sind ohne Gewähr. Bei den Maßen auf den Grundrissen handelt es sich um ca. Angaben und sind daher ohne Anspruch auf Gewähr zu verstehen.

Die Informationen basieren ausschließlich auf Informationen, welche wir von unserem/r Auftraggeber/in übermittelt bekommen haben.

Wir übernehmen keine Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Angaben. Ein Zwischenverkauf bleibt uns vorbehalten.

Provision: Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.



Hausansicht

Traumvilla im Münchner Westen mit traumhaften Garten



Flurgrenzstrasse 22b

82205 Gilching

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 278,00 m²
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht

Traumvilla im Münchner Westen mit traumhaften Garten



Flurgrenzstrasse 22b

82205 Gilching

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 278,00 m²
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Garten

Traumvilla im Münchner Westen mit traumhaften Garten



Flurgrenzstrasse 22b

82205 Gilching

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 278,00 m²
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Garten



Garten



Wohnzimmer



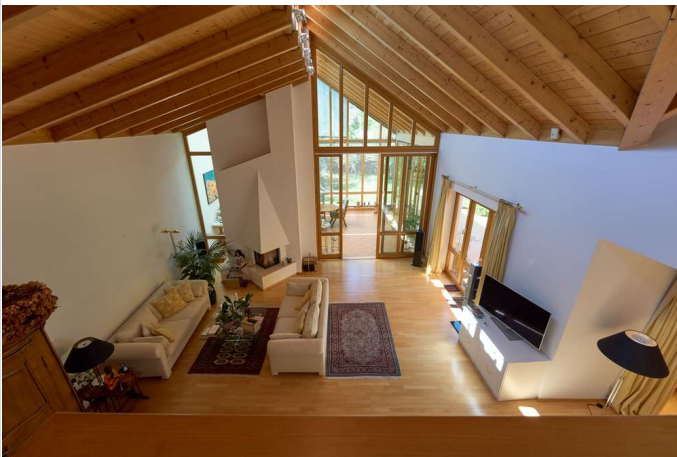
Wohnzimmer

Traumvilla im Münchner Westen mit traumhaften Garten



Flurgrenzstrasse 22b
82205 Gilching

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 278,00 m²
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche

Traumvilla im Münchner Westen mit traumhaften Garten



Flurgrenzstrasse 22b
82205 Gilching

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 278,00 m²
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Esszimmer



Essbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Traumvilla im Münchner Westen mit traumhaften Garten



Flurgrenzstrasse 22b
82205 Gilching

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 278,00 m²
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Badezimmer



Badezimmer



Wintergarten



Wintergarten

Traumvilla im Münchner Westen mit traumhaften Garten



Flurgrenzstrasse 22b
82205 Gilching

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 278,00 m²
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Weinstube



Wellnessbereich



Flur Einliegerwohnung



Kinderzimmer

Traumvilla im Münchner Westen mit traumhaften Garten

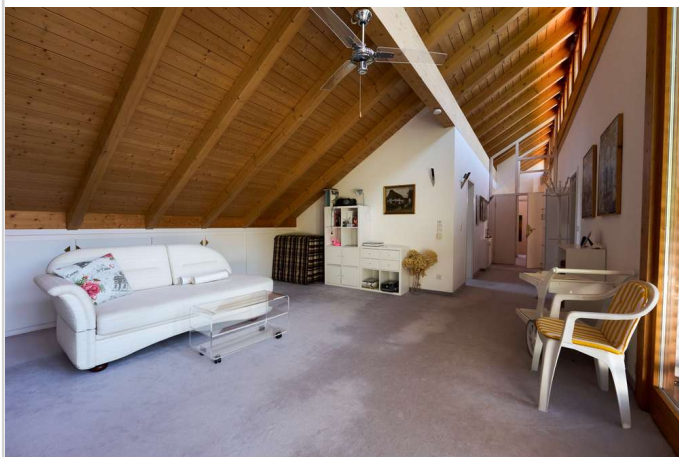


Flurgrenzstrasse 22b
82205 Gilching

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 278,00 m²
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung

Traumvilla im Münchner Westen mit traumhaften Garten



Flurgrenzstrasse 22b
82205 Gilching

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 278,00 m²
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Schlafzimmer Einliegerwohnung



Dachterrasse Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung

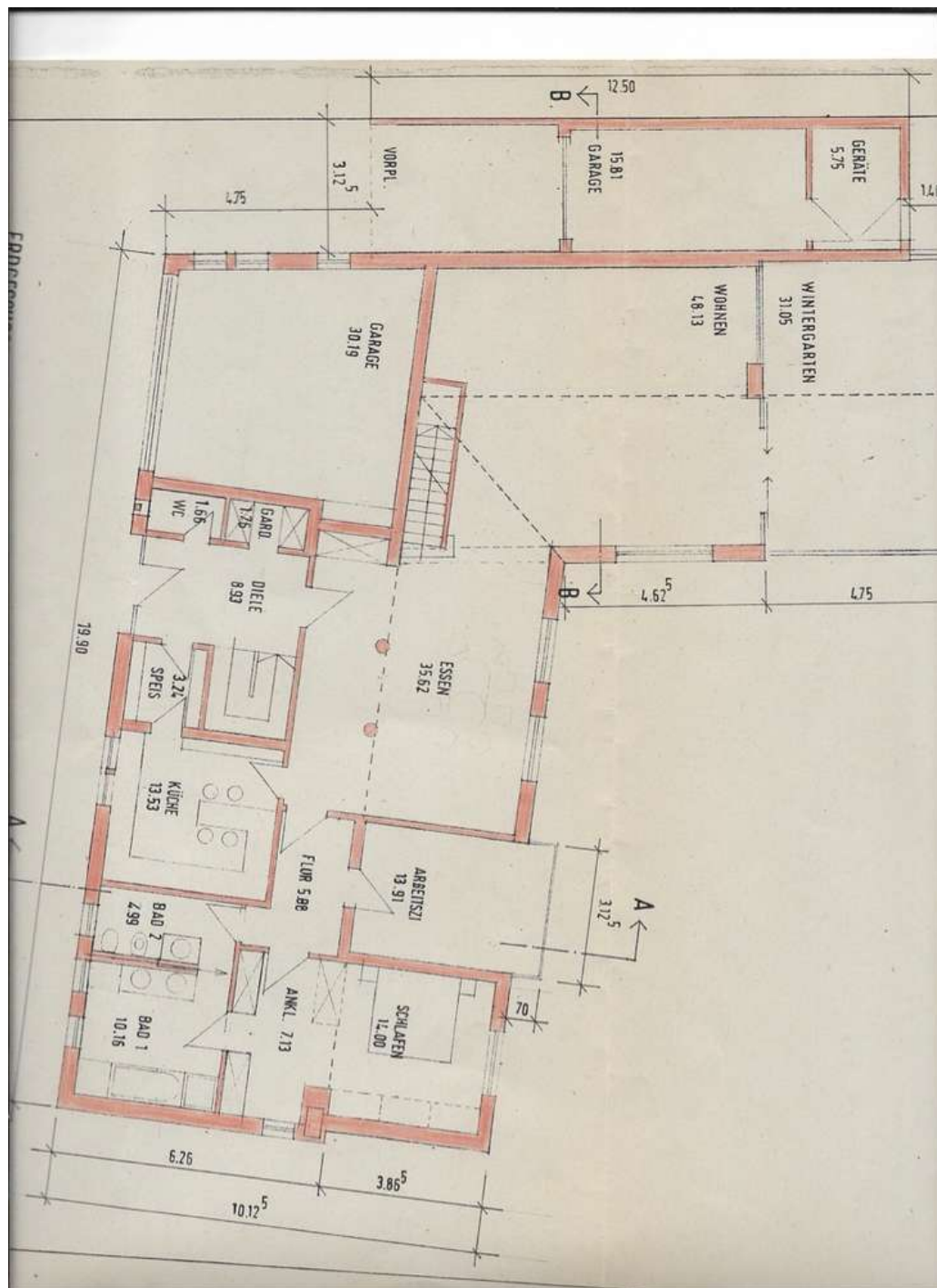
Traumvilla im Münchner Westen mit traumhaften Garten



Flurgrenzstrasse 22b

82205 Gilching

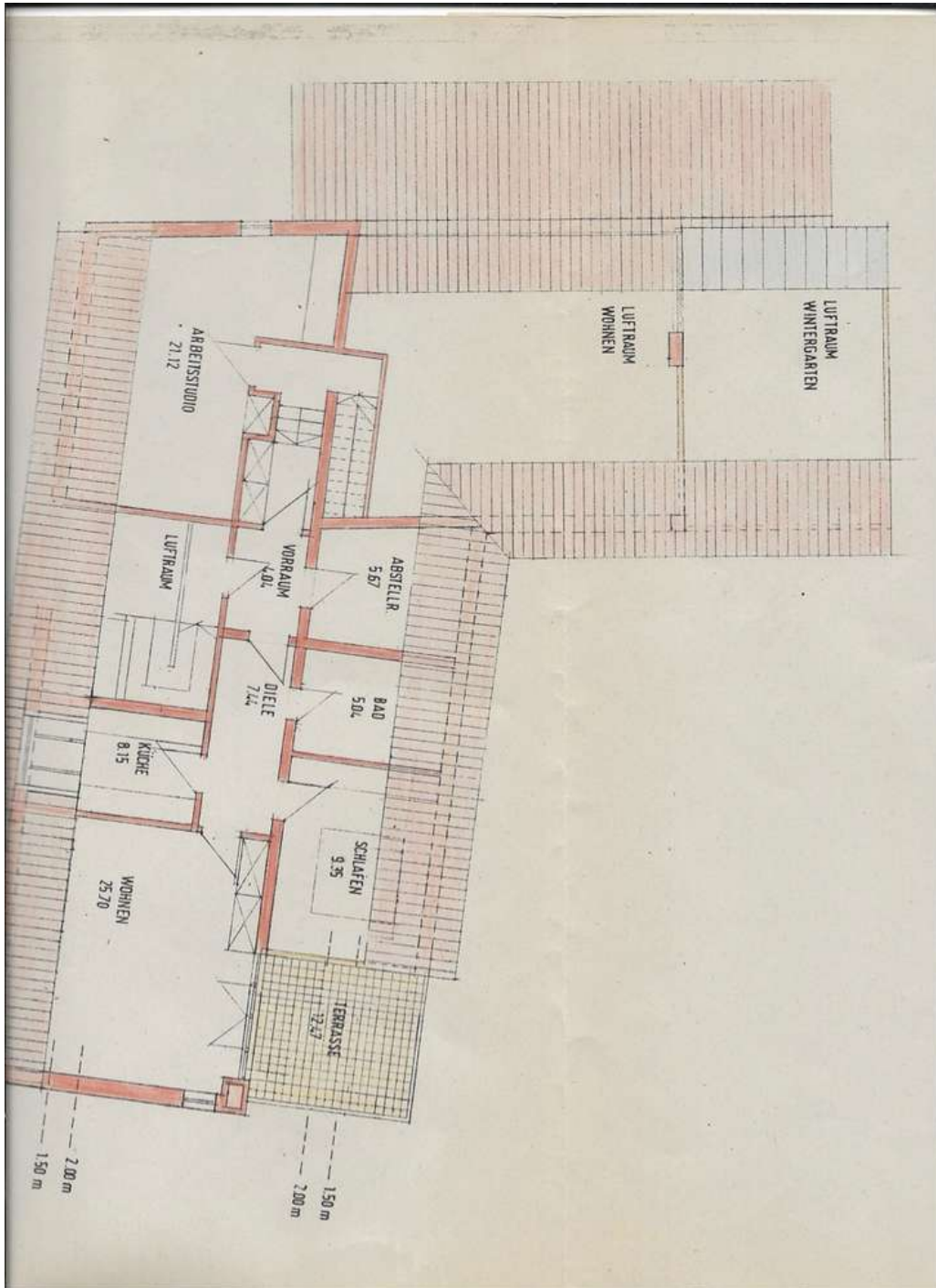
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 278,00 m²
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



IMG_1805

82205 Gilching

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	278,00 m²
Kaufpreis:	1.890.000,00 EUR



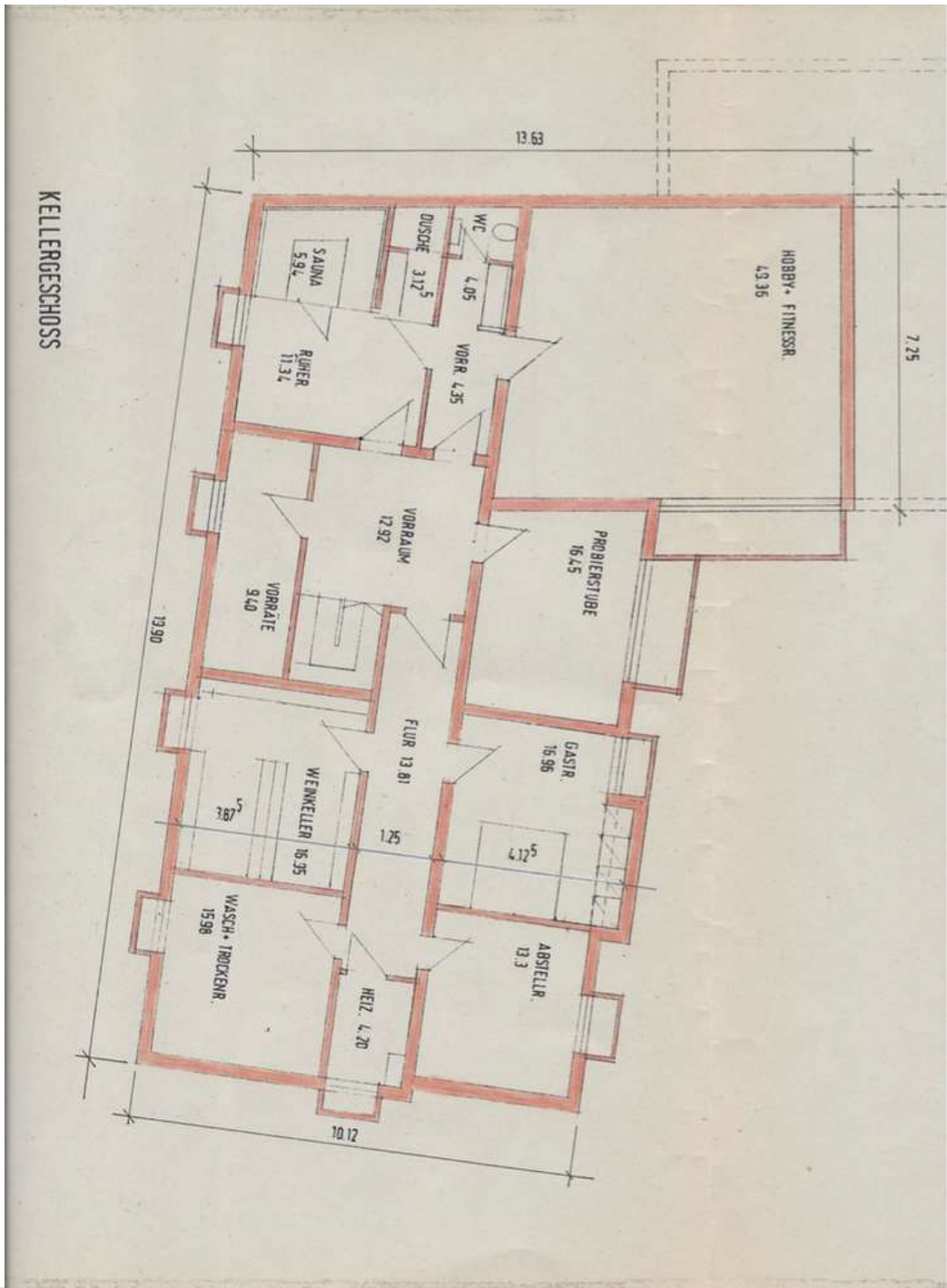
Powered by ImmobilienScout24

Traumvilla im Münchner Westen mit traumhaften Garten



Flurgrenzstrasse 22b
82205 Gilching

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 278,00 m²
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



IMG_1804

Traumvilla im Münchner Westen mit traumhaften Garten



Flurgrenzstrasse 22b
82205 Gilching

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 278,00 m²
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR

