

# Herrschaftliche Architektenvilla in Bestlage

82362 Weilheim, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 5924



Wohnfläche ca.: **290 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **1.950.000 EUR**



## Herrschaftliche Architektenvilla in Bestlage

Objekt ID	5924
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	82362 Weilheim
Wohnfläche ca.	290 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.576 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1979
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Garage, Gäste-WC, Kamin, Keller, Massivbauweise, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% gesetzl. MwSt. Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vom verbrieften Kaufpreis und ist fällig bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
Kaufpreis	1.950.000 EUR



## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser herrschaftlichen Architektenvilla, ein wahres Juwel auf einem ca. 1576 Quadratmeter großen Traumgrundstück in bester Lage von Weilheim in Oberbayern.

Exklusivität und Raffinesse in jeder Facette!

Diese beeindruckende Villa wurde ohne Kompromisse und mit den feinsten Baumaterialien von einem renommierten Architekten und Bauträger für höchste Ansprüche geplant, erbaut und bis zuletzt selbst bewohnt!

Jedes Detail ist sorgfältig durchdacht, um einen unvergleichlichen Lebensraum zu schaffen, der Eleganz und Komfort auf höchstem Niveau vereint.

Die ansprechende Architektur und gepflegte Umgebung der Nachbarschaft lässt sich auf den ersten Blick erkennen.

Natürlich hat sich der Bauträger damals das "Filetstück" in diesem Gebiet selbst behalten und dieses bemerkenswerte Anwesen erbaut.

Beim Betreten des Grundstücks bemerkt man sofort die Großzügigkeit und die ansprechende und gepflegte Bepflanzung des Gartens.

Im Eingangsbereich des Hauses wird man von einem beeindruckenden Treppenhaus mit offener Galerie empfangen. Die Böden sind mit feinstem Naturstein belegt.

Neben großen, lichtdurchfluteten Zimmern, einem Badezimmer im Erdgeschoß sowie einer Speise gibt es hier noch zahlreiche weitere Räumlichkeiten.

Das Wohnzimmer, welches fließend in das Esszimmer übergeht besticht mit einer beachtlichen Größe und verfügt über einen gemütlichen Kachelofen.

Durch eine Schiebetüre gelangen Sie in die Küche (mit Zugang zur Terrasse) mit angrenzender Speisekammer.

Zusätzlich besteht im Erdgeschoß noch ein großes Büro, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein separater Bereich, welcher an die große Garagen angeschlossen ist. Hier wäre problemlos und mit geringem Aufwand eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang möglich. Für dieses Vorhaben existieren bereits Architekten-Pläne!

Die umlaufende Terrasse mündet in einen überbauten Freisitz mit feudalen Rundbögen. Hier können Sie an heißen oder regnerischen Sommertagen die frische Luft genießen und die Blicke über den traumhaften angelegten Süd-Garten schweifen lassen.

Im Obergeschoß werden Sie von 4 großen und lichtdurchfluteten Schlafzimmern erwartet. Das Master-Schlafzimmer hat ein direkt angeschlossenes Badezimmer (Bad en Suite). 3 der Schlafzimmer verfügen über einen Zugang zum Süd-Balkon. Neben einem Hauswirtschaftsraum existiert hier noch ein großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschtisch sowie WC.

Das bereits wärme gedämmte Dachgeschoß wird aktuell als Speicherraum verwendet.

Das gesamte Haus sowie ein Nebenbereich ist voll unterkellert und bietet auch hier Platz für alle Lebenslagen.

Eine besondere technische Raffinesse bietet hier auch die kürzlich erneuerte Hybrid-Heizung welche mit Öl oder Stückholz betrieben werden kann.



Hochwertige Baumaterialien, erstklassige Bauqualität und makellose Verarbeitung im ganze Objekt sorgen für eine zeitlose Ästhetik.

Für gesellige Feiern steht Ihnen im Garten noch ein uriges Block-Holzhaus zur Verfügung.

Es bestehen bereits Architektenpläne für ein zusätzliches Einfamilienhaus auf dem Grundstück, für den Umbau mit einer Einliegerwohnung sowie für ein Neubau mit 3 großen Wohneinheiten!

Diese Villa ist ein Ausdruck von Klasse und Stil. Von den repräsentativen Räumlichkeiten bis hin zu den gepflegten, charmant angelegten Gärten und dem rustikalen Blockhaus bietet dieses Anwesen alles, was das Herz begehrt.

Entdecken Sie diese einzigartige Gelegenheit, ein von einem renommierten Architekten und Bauträger für höchste Ansprüche geschaffenes Zuhause zu besitzen.

## Ausstattung

- Massive Bauweise mit 36,5 cm Aussenziegel und gedämmten Dachstuhl
- Absolute Bestlage in Weilheim
- Ansprechende Nachbarbebauung
- Großzügige Räumlichkeiten
- Süd-Terrasse, Süd-Balkon sowie überbauter Freisitz
- Traumhaft angelegter Garten
- große Garage
- Blockhaus im Garten mit Licht und Strom
- Galerie
- Einbauküche
- 3 Badezimmer
- neuwertige Hybrid-Heizung mit Öl und Stückholz
- Kachelofen
- 5 Kaminzüge
- Einliegeraum
- Zwei separate Eingänge
- voll Unterkellert

## Sonstiges

Provisionshinweis: mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie schließen Sie mit uns einen rechtsgültigen Maklervertrag ab, welcher jedoch erst mit erfolgreichem Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Haftungsausschluss: alle Angaben sind vom Eigentümer, der Makler übernimmt keine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



# Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	18.11.2023
Gültig bis	17.11.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1979
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	178,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	F



## Lage

Die Stadt Weilheim liegt mit ihren rund 23.000 Einwohnern eingebettet im wunderschönen Voralpenland zwischen München und Garmisch-Partenkirchen, mit direktem Blick auf die Berge.

Als historische Kreisstadt ist sie Zentrum des oberbayrischen Pfaffenwinkels mit seinen berühmten Klöstern, Kirchen und Seen und besticht dadurch mit ihrem hohen Freizeitwert.

Darüber hinaus ist Weilheim eine beliebte Einkaufsstadt mit einer einladenden Fußgängerzone in der historischen Altstadt.

An den maßgeblichen Verkehrsachsen der Stadt haben sich in den letzten Jahren attraktive Gewerbegebiete entwickelt, die eine überregionale Versorgungsfunktion übernommen haben.

Mit ihren leistungsfähigen Gewerbebetrieben ist die Stadt Weilheim ein starker wirtschaftlicher Faktor innerhalb des Landkreises.

Weilheim bietet zudem eine gute Anbindung zur Landeshauptstadt München in etwa 50 km. Um die Berge zu erreichen fährt man ca. 45 km bis Garmisch-Partenkirchen. Da sich Weilheim zudem nah am Fünfseenland befindet, sind der Starnberger See, der Ammersee und der Staffelsee in ca. 20 min zu erreichen.

Das Haus selbst befindet sich in der Nähe eines beliebten Naherholungsgebiet in absoluter Bestlage von Weilheim.

In die Weilheimer Fussgängerzone mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomien sind es zu Fuss nur ca. 10 Minuten. Sämtliche Schulen sind in wenigen Gehminuten vom Objekt erreichbar.





Gartenansicht



Garten



Blick in den Garten



Terrasse



Freisitz



Gartenhaus





Treppenhaus



Wohnbereich



Wohnbereich



Essbereich



Essbereich



Ku?che





Bu?ro



Einliegerwohnung



Schlafzimmer 1



Bad en Suit



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3





Schlafzimmer 4



Bad

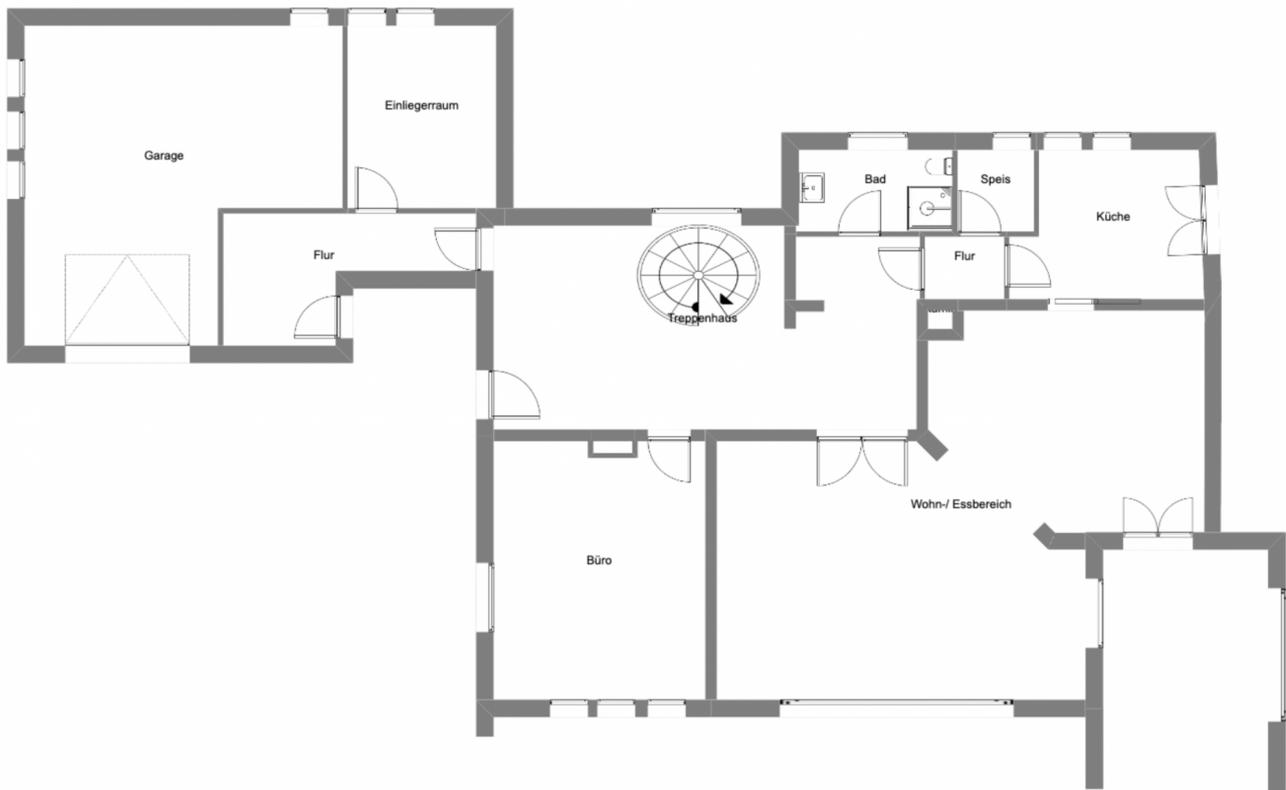


Balkon



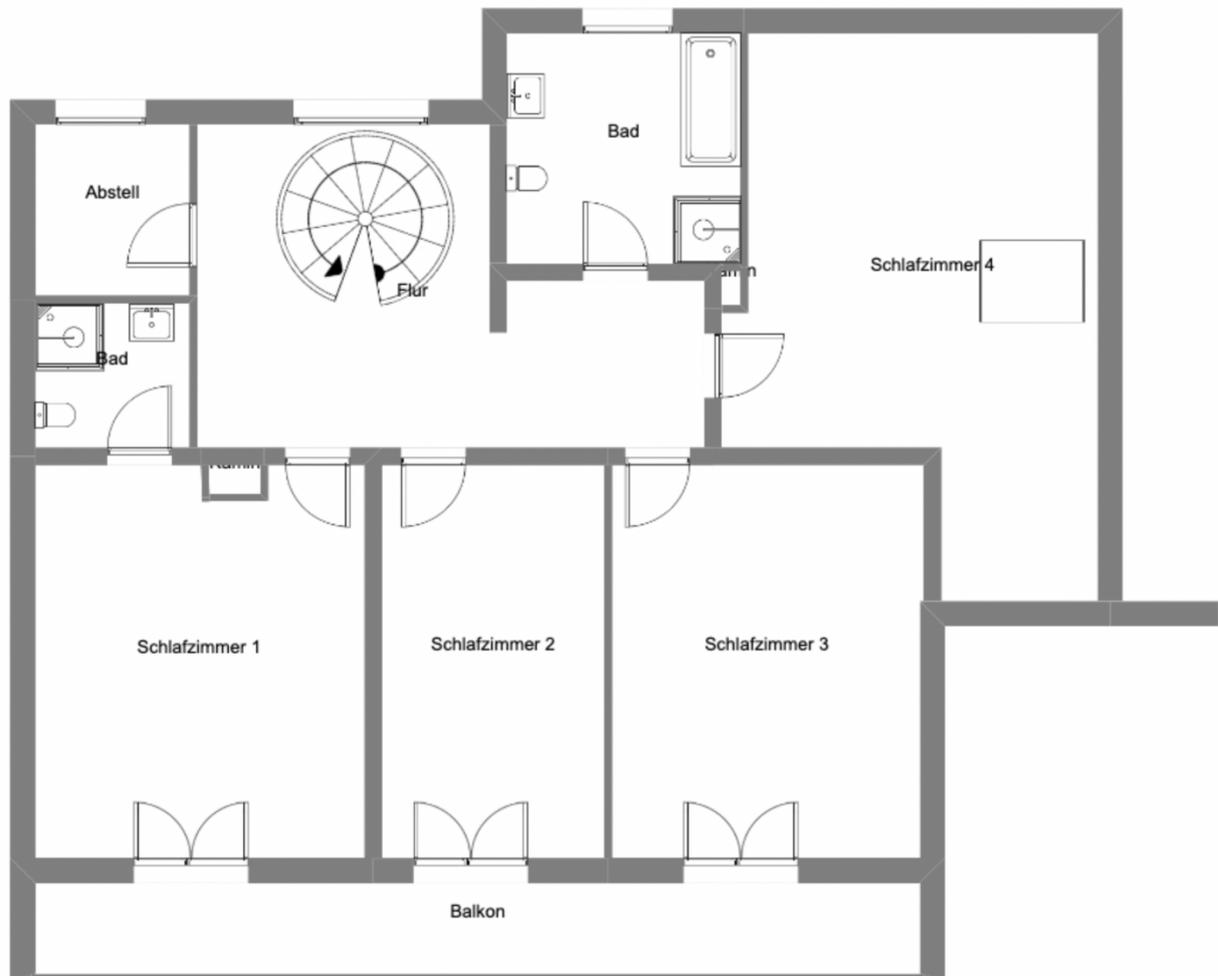
# Grundriss

## Grundriss EG



# Grundriss

Grundriss DG



# Grundriss

## Grundriss KG

