

ZU VERKAUFEN



Perfekte Work-Life-Balance

In den sanften Hügeln der „bayerischen Toskana“ befindet sich die Landhausvilla mit Nebengebäuden - und jeder Menge Möglichkeiten.



Bayern, Bad Griesbach



2,95 Mio. Euro (zzgl. 3,57% Käuferprovision)



ca. 580 m² Wohnfläche



ca. 40.000 m² Grundstück

Bad Griesbach zählt zu Europas Top-Adressen für Golfer. Inmitten der „bayerischen Toskana“ liegt diese stilvolle Landhausvilla auf einem ca. 4 ha großen Grundstück – ideal als Privatesidenz oder Investment. Die 1993 erbaute Villa wurde 2018 hochwertig modernisiert, inklusive Dachausbau und Photovoltaikanlage. Zwei Nebengebäude wurden bereits zu Wohnungen umgebaut, drei weitere sind geplant. Zusätzlich bietet das Anwesen weiteres Ausbaupotenzial zum Wohnen und Arbeiten.

Stadt-Immobilien GmbH, Garching,
Tel. (089) 326 14 44, kontakt@stadt-immobilien.de,
www.stadt-immobilien.de





Bad Griesbach - die „bayerische Toskana“

Sanfte Hügel, mediterranes Flair und Europas Golf-Highlight: Bad Griesbach (ca. 8.000 Einwohner) steht für Erholung und Lebensqualität. Dieses ruhig gelegene Landhaus außerhalb des Zentrums bietet auf ca. 40.000 m² Grundstück (Gesamtfläche: 82.000 m²) vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob privat, gewerblich oder als Investition.



Thermalheilbad mit Top-Wellnessangebot

Die Wohlfühl-Therme bietet heilsames Thermalwasser, medizinische Betreuung und Spa – ideal für Gesundheit und Entspannung.

Natur & Ruhe im Rottaler Hügelland

Ruhige Lage im Grünen mit Wäldern und Wanderwegen – für Erholung, Lebensqualität und Privatsphäre.

Golfparadies

Eines der größten Golfzentren Europas mit sechs 18-Loch-Plätzen und top Übungsanlagen – ein Paradies für Golfer.

Eleganz trifft Raum und Ruhe

Exklusive Landhausvilla (Bj. 1993, modernisiert 2018) mit ca. 580 m² Wohn- und 800 m² Nutzfläche aufgeteilt in 14 Zimmer – ideal zum Wohnen, Arbeiten oder für die gewerbliche Nutzung.

Hochwertige Ausstattung: Parkett, Fliesen, Holztreppen, moderne Bäder, Photovoltaik (46,5 kWp), Smart Home, WLAN, Video-Türsprechanlage.

Heizung über Öl, teils Fußbodenheizung. Außenbereich mit 3 Garagen und ca. 8 Stellplätzen.

Weitere Eindrücke bieten zahlreiche Fotos und 360°-Aufnahmen – individuelle Nutzungskonzepte gern auf Anfrage.

www.stadt-immobilien.de





Für Investoren haben wir einige interessante Modelle angedacht. Das haben wir uns vorgestellt:

Wellnessfarm

Die Nebengebäude dieses weitläufigen Anwesens bieten ideale Voraussetzungen für den Umbau zu einer exklusiven Wellnessfarm. Gebäude 1 könnte als stilvoller Kosmetikbereich mit Behandlungsräumen, Naturkosmetik-Shop und Ruhezonen gestaltet werden. Gebäude 2 eignet sich perfekt für Massagen, Ayurveda und Entspannungsrituale. Die ruhige Lage inmitten der Natur schafft eine Atmosphäre völliger Erholung – ideal für Tagesgäste und Übernachtungsgäste. Durch die Verbindung von hochwertigen Anwendungen und ländlicher Idylle entsteht ein einzigartiger Rückzugsort, der sich hervorragend als Geschäftsmodell mit hohem Wachstumspotenzial eignet.

Erlebnisgastronomie

Ein Investment in eine Erlebnisgastronomie mit Sommelier, Biergarten und Kochschule kombiniert Genuss, Event und Bildung – ein wachsender Markt mit hoher Nachfrage. Gäste suchen heute nicht nur gutes Essen, sondern Erlebnisse. Das Konzept bietet vielfältige Einnahmequellen: Gastronomie, Kochkurse, Feiern und Verkostungen. In ländlicher Lage wird daraus ein regionaler Anziehungspunkt mit Alleinstellungsmerkmal. Für Investoren ergibt sich ein nachhaltiges, vielseitiges Geschäftsmodell mit emotionalem Mehrwert.





Firmensitz

Die ruhige Lage im Grünen bietet ideale Bedingungen für konzentriertes Arbeiten – fernab vom städtischen Trubel. Mit ausreichendem Platz für Büros, Lagerflächen oder Werkstätten lassen sich die Gebäude vielseitig nutzen und individuell anpassen. Die vorhandene Infrastruktur und die stabile Bausubstanz ermöglichen eine kosteneffiziente Umgestaltung. Gleichzeitig bietet das Areal ausreichende Parkmöglichkeiten und Erweiterungspotenziale für wachsende Teams oder zusätzliche Geschäftsbereiche.

Tierzucht

Die großzügige Anordnung der Gebäude und die umgebenden Freiflächen schaffen ideale Voraussetzungen für artgerechte Tierhaltung. Durch die Nähe zu Wiesen und Feldern ist eine natürliche Versorgung und Auslaufhaltung problemlos möglich. Die solide Bauweise schützt Tiere zuverlässig vor Witterung und sorgt für ein stabiles Stallklima. Dank der Abgeschiedenheit eignet sich das Gelände optimal für eine ruhige und stressfreie Zuchtumgebung – ob für Pferde, Kleintiere oder Geflügel.



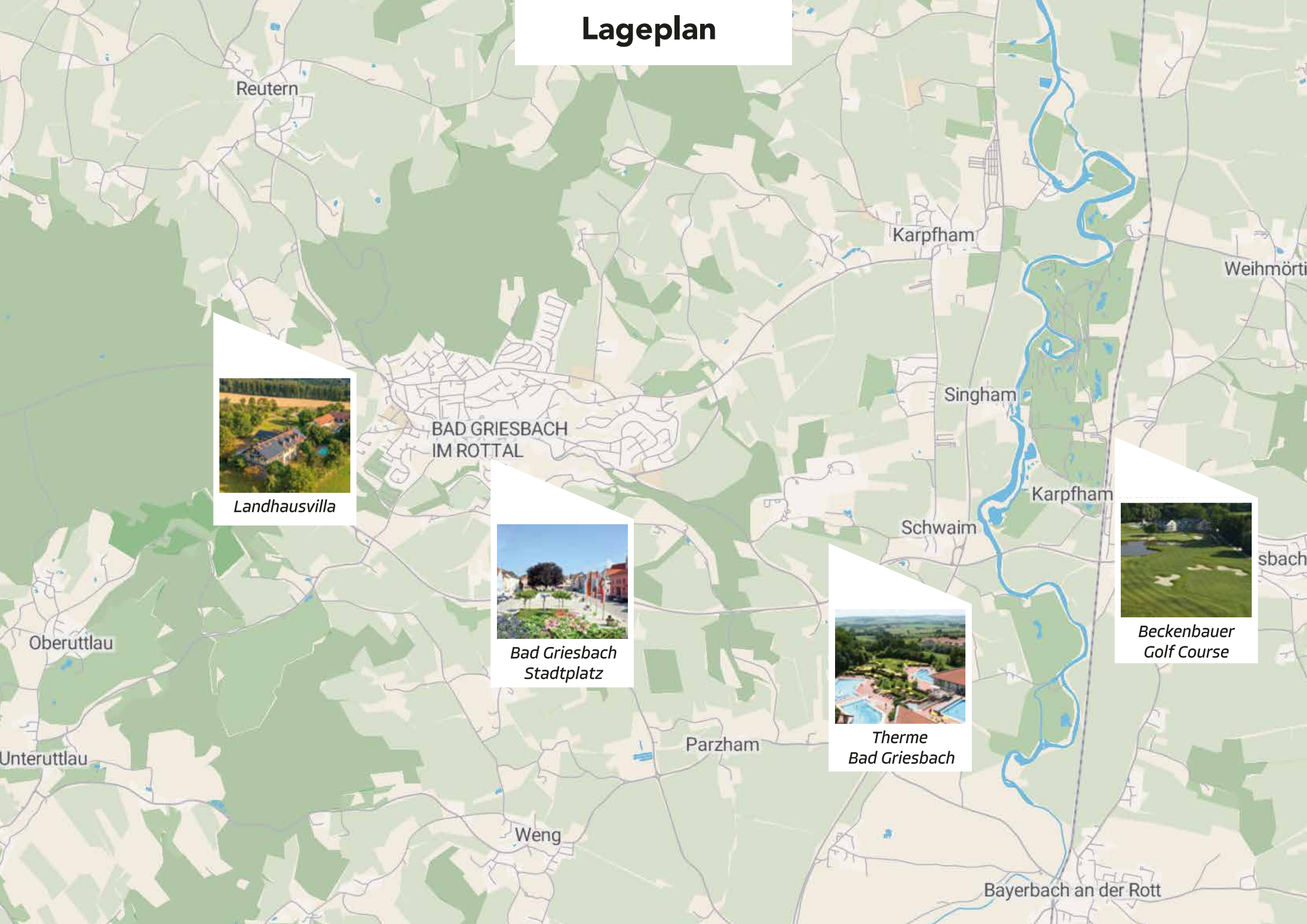
Ansichten



Fotos: Drohnenbilder Dirnismaning, Ralf Hallmann



Lageplan



Landhausvilla



*Bad Griesbach
Stadtplatz*



*Therme
Bad Griesbach*



*Beckenbauer
Golf Course*



Objektbeschreibung

AGB/Haftung: Wir sind vom Verkäufer oder einem Bevollmächtigten beauftragt, die Objekte zu denen im Exposé genannten Bedingungen anzubieten. Unsere Angebote sind freibleibend. Unsere mündlichen und schriftlichen Informationen an den Angebotsempfänger beruhen auf den vom Verkäufer bzw. Bevollmächtigten stammenden Angaben und Unterlagen. Wir haben in der Regel solche Informationen und Unterlagen nur insofern überprüft, als diese bei einer Besichtigung erkennbar waren. Für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir deshalb keine Haftung. Alle im Angebot veröffentlichten Maße sind Circumaße.

Dem Angebotsempfänger wird deshalb ausdrücklich empfohlen, vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages alle für ihn wertbestimmenden Objekteigenschaften eigenständig zu überprüfen. Auf Wunsch werden wir dabei den Angebotsempfänger unterstützen.

PLZ/Ort:	94086 Bad Griesbach Geisberg a. Wald 10
Baujahr:	1993
Wohnfläche:	ca. 580 m ²
Nutzfläche:	ca. 800 m ²
Grundstücksfl.:	ca. 40000 m ²
Zimmer:	14,00
Bezug:	nach Vereinbarung
Energieträger:	Öl

Kaufpreis:	2.950.000,00 €
Nebenkosten:	ca. 8% vom Kaufpreis
Provision:	3,57% inkl. MwSt. jeweils von Käufer und Verkäufer