

81925 München

Architekten-Villa mit hochklassiger Ästhetik, Spa-Bereich und Pool in einzigartiger Lage



Kaufpreis

8.290.000 €

Wohnfläche

278 m²

Zimmer

6

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dr. Kerstin Sander

+49 89 159455-0

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	427 m²
Wohnfläche	278 m²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	4
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	814 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	8.290.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2013
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	87.3
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	87.3

Zustand

Baujahr	2015
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Kamin	ja
Sauna	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Swimmingpool	ja
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	LUXU S

Objekt-Titel

Architekten-Villa mit hochklassiger Ästhetik, Spa-Bereich und Pool in einzigartiger Lage

Lage-Beschreibung

Bogenhausen gilt als absolute Spitzenlage Münchens, die höchsten Erwartungen gerecht wird. Noble Einkaufsmöglichkeiten, Top-Gastronomie und ein internationales Publikum zeichnen diesen exklusiven Stadtteil aus. In Oberföhring trifft die Bogenhauser Eleganz auf Naturnähe und ein familienfreundliches Wohnumfeld. Im Stadtgebiet gelegen und dennoch idyllisch, grün, ruhig und mit dörflichem Charme, bringt die Lage der angebotenen High-End-Villa das Beste aus beiden Welten auf einen Nenner.

.....
Online-ID:
PPYCVFEK
.....

Objekt-Nr.:
HS 1528
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Nur wenige Schritte von der Isar und ihrer intakten Auenlandschaft entfernt, schließt sich an das Haus ein Landschaftsschutzgebiet an. Das Isarhochufer bietet ein ausgedehntes Rad- und Wander-Wegenetz und eröffnet eine Fülle von Naturerlebnissen. Über die Fachwerkbrücke von St. Emmeram gelangt man zu Fuß in den Englischen Garten; das „Seehaus“ liegt nur einen Spaziergang entfernt. In Radnähe bietet die SportScheck Allwetteranlage Tennisplätze und Fitnessprogramme. Auch zum MTTC Iphitos und einem Reitstall gelangt man bequem per Rad. Ebenfalls schnell erreichbar sind das Golfzentrum Riem und der Golfpark Aschheim und der Medienpark Unterföhring.

Im nahen Feringapark gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Die Grundschule an der Oberföhringer Straße erreicht man in ca. zehn Gehminuten, die bilinguale private PHORMS in wenigen Rad- bzw. Autominuten. Mit mehreren Tram- und Buslinien an der Oberföhringer Straße ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Ausstattungs-Beschreibung

Böden & Materialien

- Eichen-Dielenparkett, geölt (Schreinerei Schober) im Garten- und Obergeschoss (außer Bäder, Hauswirtschafts- und Technikräume)
- Bayerischer Naturstein im Erdgeschoss und in den Außenbereichen
- Wandfinishes in aufwendiger Spachteltechnik

Küche

- bulthaup-Einbauküche (b3) mit Aluminium-Fronten, Kochinsel, Ceranfeldern, Teppanyaki, Muldenlüftern, Backofen, Dampfgarer, Wärmeschublade, Geschirrspüler, Weinkühlschrank, Kühlschrank mit Icemaker, Tiefkühl-Auszügen, Vorratsschrank und zusätzlichem Arbeitsbereich
- zusätzliche bulthaup-Kitchenette b3 (Gartengeschoss) mit Cerankochfeld, Kühlschrank und Spüle

Bäder & Wellness

- Masterbad mit Feinstein, Mosaik, Mineralguss-Wanne, Walk-in-Rainshower, Doppel-Waschtisch (Antonio Lupi), Unterputz-Armaturen, Spiegelschrank, WC, Handtuchwärmer und Oberlicht
- Kinder-Duschbad mit zwei Waschtischen, zwei WCs, Rainshower-Dusche, Regalen und Handtuchwärmern
- Gäste-Duschbad mit Mineralguss-Waschbecken, Spiegelschrank, Unterputz-Armaturen, Rainshower-Dusche und WC-Nische
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Sauna/Dampfbad (Effegibi) mit Panorama-Glaswand auf der Pool-Ebene

Innenausbau & Schreinerarbeiten

- Schreiner-Maßeinbauten mit Innenbeleuchtung: Garderoben, Kinderzimmer-Einbauten, Homeoffice, Kleiderschränke sowie Stauraum in Nebenräumen
- Raumhohe Innentüren (Tischlerei Stauner) mit mattweißem Finish, verdeckten Bändern und Schattenfuge

Fenster & Sonnenschutz

- Schreiner-Holzfenster (Eiche), 3-fach isolierverglast
- Elektrische Metallraffstores

Licht & Atmosphäre

- Professionelles Lichtkonzept (PSLab Lighting Design) mit Einbau- und Wandleuchten
- Zwei offene Holz-Kamine (Wohn- und Spa-Bereich)

Haustechnik & Komfort

- Fußbodenheizung, separat regulierbar
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Audio-System mit deckenbündigen Lautsprechern
- Netzwerkverkabelung
- Wasserenthärtungsanlage (BioCat)
- Wäscheabwurf
- Gasbrennwertheizung
- Solarthermieanlage zur Brauchwassererwärmung

Sicherheit & Zugang

- Video-Gegensprechanlage auf allen Ebenen
- Chip- und Code-Zugangssystem

Außenbereiche & Garten

- Dachterrasse mit Lärchen-Dielen und automatischer Bewässerung
- Garten mit Natursteinterrasse, Holzdecks, Beleuchtung, Mähroboter und Bewässerungssystem
- Beheizbarer Außen-Pool („Living Pool“) mit Abdeckung, Beleuchtung und Außendusche

Stellplätze & Zufahrt

- Doppel-Carport mit Starkstromanschluss
- Elektrisches Einfahrtstor mit Funkbedienung

Objektbeschreibung

Eine klare, moderne Formsprache, eine luxuriöse Innengestaltung mit edlen Naturmaterialien und ein gelungenes, familiengerechtes Raumkonzept prägen dieses absolut hochkarätige Objekt. Für den exquisiten Entwurf zeichnen Susanne Muhr und Volker Petereit von lynx architecture verantwortlich. Die Fassade lebt von dem effektvollen Zusammenspiel großformatiger Glasfronten und geschlossener Flächen; vertikale Eichen-Elemente stellen die Verbindung zu der idyllischen, naturnahen Lage her. Eine Auskragung verleiht dem kubisch inspirierten Baukörper Leichtigkeit und eine schwebende Wirkung. Die Villa wurde in mehreren Magazinen vorgestellt.

Die lichtdurchfluteten Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 278 m² Wohnfläche. Wohnen, Essen und Kochen wurden auf höchstem Niveau interpretiert und befinden sich im Erdgeschoss. Das Obergeschoss umfasst eine Mastersuite mit Dachterrasse, zwei Kinderzimmer mit eigenem Bad und ein Homeoffice. Im taghellen Gartengeschoss sind ein Gästebereich mit Duschbad und Kitchenette, ein Spa-Bereich mit Sauna/Dampfbad und Work-out-Fläche sowie Hauswirtschafts- und Abstellräume untergebracht. Ein Highlight ist der chemiefreie Außen-Pool.

Die detailreiche Ausstattung zeugt von außergewöhnlichem Stilempfinden und höchstem Qualitätsbewusstsein. Eine bulthaup-Küche mit Gaggenau-Geräten, edler Naturstein, geölte Eichendielen, zwei offene Kamine, minimalistische Maßeinbauten, raumhohe Innentüren, ein Audio-System und ein professionell geplantes Lichtkonzept verbinden sich zu Interieurs der Extraklasse. Komplettiert wird diese Spitzenimmobilie durch einen Doppel-Carport mit Starkstromanschluss. Es ist eine Solaranlage vorhanden.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen





