



**81479 München**

# Top saniert: Villen-Residenz von 1924 in Traumlage



**9.850.000 €**

Kaufpreis

**421 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1630 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RIEDEL Vermittlungs GmbH**

Sonja Becker

Tel.: +49 89 15 94 55-58

[anfragen.gw@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.gw@riedel-immobilien.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	421 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	672 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.630 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Stellplätze	3

## Zustand

Baujahr	1924
letzte Modernisierung	2011
Zustand	gepflegt

## Preise & Kosten

Kaufpreis	9.850.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

## Energieausweis

Baujahr (Haus)	1924
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
denkmalgeschützt	✓



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
<b>unterkellert</b>	
unterkellert	ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Dielenparkett, geölt, auf allen drei Wohnebenen (ausgenommen Windfang, Halle, Küche und Bäder); hohe weiße Sockelleisten
- Hochwertige Zementfliesen (Via) im Eingangsbereich und auf dem überdachten Freisitz
- Fußbodenheizung im Hochparterre, in den Bädern, im Wellness-Bereich und in der Garage
- Offener Kamin mit Naturstein-Einfassung im Wohnzimmer
- Panorama-Gaskamin mit drei Sichtseiten in der Wohnküche
- Weißer Kachelofen (Krona) im Masterschlafzimmer
- Originaler Hohlkehl-Deckenstuck und zusätzliche Ornamentleisten in zahlreichen Räumen
- bulthaup-Einbauküche mit Holz-Fronten, Arbeits-/Essinsel, Edelstahl-Arbeitsflächen, Leder-Sitzecke (Wittmann) sowie handgefertigtem Cotto-Fliesenboden, ausgestattet mit 5-flammigem Gasherd (Gaggenau), Abluft-Dunstabzug, Backofen, Dampfgarer, Wärmeschublade, zwei Geschirrspülern (alles Miele), Kühl-Gefrier-Kombination (Smeg), eSpring Wasserfilteranlage und integrierter Kräuterwanne; maßgeschreinerte Anrichte mit Marmor-Arbeitsfläche (Rosso Verona)
- Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit italienischem Naturstein, ausgestattet mit freistehender Wanne (Boffi), bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und Glaswänden, zwei Säulenwaschtische mit Unterschrank (Duravit Starck 1), zwei Spiegeln und zwei beleuchteten Kosmetikspiegeln, Maßeinbauten, Handtuchheizkörper, Fußbodenheizung, Deckenspots, deckenbündige Lautsprecher und separater WC-Kabine (WC Duravit Starck 1) mit Fenster
- Zwei Kinderbäder (Dachgeschoss), identisch gestaltet mit italienischem Naturstein, identisch ausgestattet mit Wanne einschl. Überkopfbrause und Glas-Abtrennung, Holz-Waschtisch mit Aufsatzbecken, beleuchtetem Spiegel, Einbauregalen, WC, Deckenspots und Fußbodenheizung
- Gäste-WC (Hochparterre), ausgestattet mit Waschbecken (Boffi) und WC (Duravit Starck 1)
- Maßeinbauten: Garderobeneinbauten mit perfektem Innenleben und Innenbeleuchtung in der Diele, der Halle und dem Garderobenraum; Sitzecke im Erker (Esszimmer), Schrankeinbauten in der Masterankleide und weiteren Räumen; Büro-Einbauschränk mit Glas-Schiebetüren (Cabinet) im Arbeitszimmer; Wandvertäfelung im Treppenhaus und anderen Bereichen; Heizkörperverkleidungen; Einbauten im Hauswirtschaftsraum
- Weiße Kassetentüren mit Bauhaus-Beschlägen (Modell „Wagenfeld“), teils in Form von Flügeltüren bzw. zweiflügeligen Schiebetüren
- Raumteilendes falt-Element im Jugendstil-Design mit Glaseinsätzen, individuell entworfen, zwischen Ess- und Wohnbereich
- Bang & Olufsen Audiosystem im Hochparterre und Obergeschoss (deckenbündige Lautsprecher im Masterbad)
- Stucco-lustro-Wandfinish in zahlreichen Räumen
- Originale Jugendstil-Lampen (Wand- und Deckenleuchten), aufwändig restauriert und neu verchromt
- Bauhaus-Drehschalter mit Glasplatten (Tecno-Line)
- Kastenfenster, teils historisch, teils neu verglast, teils nachgearbeitet
- BUS-System zur Steuerung der Türkommunikation, der Fußbodenheizung, der Kameraüberwachung und der Alarmanlage
- LAN-Verkabelung (CAT 7)



- Wasserenthärtungsanlage (Judo i-soft)
- Video-Gegensprechanlage
- Zwei Tresore
- Alarmanlage / Kameraüberwachung
- Motorschloss-Haustür
- Spa-Bereich (Untergeschoss), gestaltet mit italienischem Naturstein, ausgestattet mit elektrischer Fußbodenheizung, großer Sauna einschl. Panoramascheibe (Klafs), beheizbarer Relax-Fläche, Dusche, WC, Garten- und direktem Garagenzugang
- Weinkeller mit originalem Ziegelboden
- Garten: mehrere Sitzplätze, geräumiges Gartenhaus mit zwei Bereichen sowie Licht und Stromanschluss, Bewässerungssystem für die Hecken, bodenbündig eingebautem Trampolin, Beleuchtungssystem und zwei Warmwasser-Anschlüssen
- Geräumige Doppelgarage mit elektrischer Fußbodenheizung, zwei funkgesteuerten Sektionaltoren, wandbündiger Beleuchtung, Belüftungssystem und direktem Hauszugang
- Glasfaser-Anschluss in der Straße



## Beschreibung

Bei der exklusiv von uns zum Kauf angebotenen Villa handelt es sich um ein Objekt der Extraklasse, das von unwiederbringlichem historischem Flair, herrschaftlichen Raumproportionen und einer exzellenten Sanierungsqualität geprägt wird. Das denkmalgeschützte Gebäude begeistert durch die barockisierende Fassade, die durch einen imposanten Frontgiebel außerordentliche Präsenz gewinnt.

Nach einer Sanierung 1998 fand zwischen 2008 und 2011 eine ebenso aufwändige wie sorgfältige Modernisierung statt. Originale Details wurden liebevoll aufgearbeitet, verloren gegangene Elemente mit größtem Stilempfinden und auf höchstem handwerklichem Niveau gemäß historischen Vorbildern nachgebildet. So entstand ein atemberaubendes Villenanwesen, das durch die meisterhafte Symbiose von Epochenstil, technischen Raffinessen und zeitgemäßem Wohnkomfort fasziniert. Auf einmalige Weise vereint das Ambiente enorme Repräsentanz und stilvolles Wohlfühlambiente.

Die familiengerecht konzipierten und äußerst geschmackvoll gestalteten Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 421 m<sup>2</sup> und drei Wohngeschosse. Neben Wohnen, Essen und Kochen stehen sechs flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung. Im Untergeschoss befindet sich ein weitläufiger Spa-Bereich mit Sauna. Ein parkähnlicher Garten mit mehreren Freisitzen umgibt das prachtvolle Villendomizil am Isarhochufer. Komplettiert wird diese Spitzenimmobilie durch eine geräumige Doppelgarage mit direktem Hauszugang.

## Lage

Der südliche Münchner Stadtteil Solln und insbesondere die Prinz-Ludwigs-Höhe zählen zu den exklusivsten, begehrtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Herrschaftliche Villen aus dem frühen 20. Jahrhundert und große Grundstücke mit prächtigem altem Baumbestand verleihen Solln in weiten Teilen seinen zauberhaften, unverwechselbaren Gartenstadtcharakter, der seit jeher ein niveaivolles Publikum anzieht.

Das exklusiv von uns angebotene Objekt befindet sich in Toplage inmitten der historischen Villenkolonie Prinz-Ludwigs-Höhe, die von der damals renommierten Bauunternehmung Heilmann & Littmann Ende des 19. Jahrhunderts gegründet wurde. Bis heute hat die Villenkolonie nichts von ihrem ursprünglichen Charme eingebüßt. Die Infrastruktur ist ideal und sehr familienfreundlich. Solln bietet vorzügliche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine große Auswahl an KITAS (darunter bilinguale) und Schulen.

Auch der Freizeitwert von Solln ist ausgezeichnet. Die nur wenige Schritte entfernten Isarauen, das Naturbad Maria-Einsiedel, der Hinterbrühler See, der Golfclub Thalkirchen, der Tennisclub Großhesselohe und ein Reitverein bieten vielfältige Sportmöglichkeiten. Hinzu kommen ausgezeichnete Restaurants und die nur wenige Radminuten entfernte „Waldwirtschaft“. Nicht zuletzt die Nähe zu den Bergen und Seen südlich von München macht diesen Stadtteil so attraktiv. Den S-Bahnhof „Solln“ erreicht man in wenigen Gehminuten.

## Sonstige Angaben

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

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.



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



















