



81925 München

Faszinierendes Architektenhaus mit edler Design-Ästhetik und hinreißendem Garten



4.470.000 €

Kaufpreis

175 m²

Wohnfläche

414 m²

Grundstücksfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Alexandra Kentmann
Tel.: +49 89 15 94 55-04
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	175 m ²
Nutzfläche	255 m ²
Grundstücksfläche	414 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.470.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.07.2035
Baujahr (Haus)	1977
Energieverbrauchskennwert	125 kWh
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1977
letzte Modernisierung	2012
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

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

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Premium-Eichendielenparkett, weiß geölt (Parketteria) in den Wohn- und Schlafzimmern, Naturstein im Masterbad, Brasilianischer Schiefer im Gästebereich (Schlafzimmer, Bad und Vorraum)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, separat steuerbar
- Holzbefuerter Panoramakamin im Livingbereich
- Hochwertige Schreinerküche mit mattweißen, grifflosen Fronten, ausgestattet mit extrabreitem Induktionskochfeld, Einbau-Backofen und -Dampfgarer, Wärmeschublade, Geschirrspüler (alles Miele), Kühl-Gefrierkombination (Liebherr), bündig eingelassener Edelstahlspüle (Blanco) und Kochblock mit integrierten Steckdosen
- Masterbad, gestaltet mit dunkelgrauem, weiß geaderten Marmor (Pietra Grigia), ausgestattet mit maßgefertigtem Waschtisch mit Aufsatz-Waschbecken aus Mineralguss und Unterputz-Armaturen (Keuco), Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, Dusch-WC (Duravit), Spiegelschrank mit innen liegenden Steckdosen, Glas-Oberlicht und Deckenstrahlern
- Gästebad (Untergeschoss), gestaltet mit Brasilianischem Schiefer und hellen Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken mit Unterschrank, WC (alles Villeroy & Boch), Spiegelschrank, Handtuchwärmer und Deckenleuchte
- Gäste-WC, gestaltet mit weißen Metrofliesen, ausgestattet mit Handwaschbecken mit Armatur (Gessi), WC, beleuchtetem Spiegel, indirekter Beleuchtung und Deckenstrahlern
- Waschmaschinenanschluss im Untergeschoss
- Hochwertige Schreinereinbauten in der Wohnküche, auf der Galerie, im Gästebereich und im Vorraum (Untergeschoss)
- Weiße Holzsprossenfenster, 3-fach verglast im Livingbereich, mit Fenstergriffen im Bauhaus-Stil
- Teilweise innen liegende Wabenplissees
- Weiße Innentüren
- Deckenstrahler nahezu im gesamten Haus (Philips „Hue“)
- Video-Gegensprechanlage
- Wasser-Hebeanlage
- Balkon und Dachterrasse mit WPC-Dielen, Wasseranschluss auf der Dachterrasse
- Terrasse, steingedeckt, mit Beleuchtung und Steckdosen, Wasseranschluss und Wand-Schlauchbox (Gardena)
- Gartenbeleuchtung
- Voll unterkellertes Gartenpavillon
- Carport, ca. B 2,26 x H 2,00 Meter



Beschreibung

Dieses Architektenhaus im Architekturstil der 70er-Jahre zeigt sich in einzigartiger, naturnaher Umgebung als wunderbar ruhiges Refugium mitten in der Stadt. Umgeben von der Isar und dem nahen Isarhochufer einerseits und den idyllischen Brunnbach-Auen andererseits vereint es maximale Lichtfülle, Offenheit und Transparenz auf erstklassige Weise.

Das flexibel nutzbare Raumkonzept erstreckt sich über ca. 175 m² und besteht aus einem weitläufigen Livingbereich, einer offenen Wohnküche, einer Masteretage mit Schlafzimmer und Bad en suite, einer luftigen Galerie, einem Wintergarten-Studio im Dachgeschoss und einem Gäste-WC. Hinzu kommen im Untergeschoss ein wohnlicher Gästebereich, ein zusätzliches Bad sowie weitere Stauraum- und Ablageflächen.

2012 wurde das Objekt mit äußerster Sorgfalt und größtem Stilempfinden modernisiert. Die Ausstattung zeugt von erlesenem Geschmack und höchstem Qualitätsbewusstsein. Geöltes Premium-Eichendielenparkett mit Fußbodenheizung, eine puristische Schreinerküche, eine Galerie mit Glasbrüstung, ein Kamin, zahlreiche maßgeschreinerte Einbauten und exklusive Bäder unterstreichen den herausragenden Anspruch. Teile des sorgfältig kuratierten Mobiliars können gegen eine Ablöse übernommen werden. Neben dem hochklassigen Design-Ambiente ist besonders der traumhafte, liebevoll bepflanzte Garten hervorzuheben: eine abgeschiedene Oase der Ruhe mit einem Höchstmaß an Privatsphäre. Highlight ist ein charmanter Pavillon im Stil eines englischen Teehauses. Ein Carport macht dieses Domizil der Extraklasse perfekt.

Lage

Der Herzogpark ist einer der exklusivsten und begehrtesten Wohnstandorte der Stadt. Gelegen im noblen Stadtteil Bogenhausen, östlich des Englischen Gartens und der Isar, zeichnet sich der Herzogpark durch seine ruhige, grüne Umgebung und seine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum aus. Diese Lage bietet nicht nur malerische Ausblicke, sondern auch unmittelbaren Zugang zu ausgedehnten Grünflächen, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder einfach zum Entspannen einladen. Die Isar, die nur wenige Gehminuten entfernt fließt, bietet zusätzliche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Radfahren und Flussschwimmen.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Immobilie liegt absolut ruhig und angenehm zurückversetzt in einer reinen Anwohnerstraße. Direkt vor der Haustür liegen die Brunnbach-Auen, die das ganze Jahr für eine wunderschöne natürliche Kulisse sorgen.

Schnell erreichbar sind erstklassige Restaurants wie das „Acquarello“, die „Käfer Schänke“ und der „Bogenhauser Hof“. Nördlich der Mauerkircherstraße gelegen, lockt die „Emmeramsmühle“ vor allem im Sommer mit einem zauberhaften Gastgarten. Mit dem Auto oder Fahrrad gelangt man in wenigen Minuten ins Herz der Stadt, wo man alle Vorzüge des urbanen Lebens genießen kann.

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













