



81925 München

Top-Villenlage Herzogpark: Stylishes Design-Domizil mit Sauna, Whirlpool und Highend-Haustechnik



4.200.000 €

Kaufpreis

178 m²

Wohnfläche

313 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	178 m ²
Nutzfläche	277 m ²
Grundstücksfläche	313 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab sofort
--------------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.200.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	01.11.2023
gültig bis	31.10.2033
Baujahr (Haus)	1952
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	135.87



Zustand

Baujahr	1952
letzte Modernisierung	2023
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Geöltes Eiche-Fischgrätparkett mit Randfries im Erdgeschoss; geöltes Eiche-Dielenparkett im Ober- und im Dachgeschoss (ausgenommen die Bäder); hohe weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung auf allen vier Geschossen
- BUS-System mit umfassender Funktionalität
- Design-Einbauküche (Ballerina) mit matt taupefarbenen grifflosen Fronten, Naturstein-Arbeitsflächen und Holz-Esstheke samt zwei LED-Pendelleuchten „Falling Sun“ von Tobias Grau und zwei Barhockern, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt Muldenlüfter (Bora), Backofen, Wärmeschublade, Geschirrspüler, XXL-Kühlschrank mit Gefrierfach und 0°-Boxen (alles Miele) sowie Quooker; Anrichte im Essbereich im gleichen Stil samt großem 2-Zonen-Weintemperierschrank mit Touch-Bedienung
- Tageslicht-Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit großformatigem cremefarbenem Feinstein in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne samt beleuchteter Shampoo-Nische, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainsky und beleuchteter Shampoo-Nische, Mineralguss-Doppelwaschbecken samt weißem Unterschrank und mattschwarzen Unterputz-Armaturen (Gessi), wandintegriertem Spiegelschrank, WC (Laufen), wandintegrierten WC-Accessoires, elektrischem Handtuchwärmer und Deckenspots
- Tageslicht-Duschbad (Dachgeschoss), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Glas-Eckdusche samt Rainshower und beleuchteter Shampoo-Nische, Mineralguss-Waschbecken samt weißem Unterschrank und mattschwarzer Unterputz-Armatur (Gessi), rundem hinterleuchtetem Spiegel, wandintegriertem Spiegelschrank, WC (Laufen), wandintegrierten WC-Accessoires, elektrischem Handtuchwärmer und Deckenspots
- Zusätzliches Duschbad (Untergeschoss), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche samt Rainshower und beleuchteter Shampoo-Nische, Mineralguss-Waschbecken samt weißem Unterschrank und mattschwarzer Unterputz-Armatur (Gessi), rundem hinterleuchtetem Spiegel, WC (Laufen), wandintegrierten WC-Accessoires, elektrischem Handtuchwärmer und Deckenspots
- Gäste-WC mit Fenster, gestaltet mit großformatigem Feinstein in matter Calacatta-Marmor-Optik, ausgestattet mit Design-Waschbecken samt integrierter Beleuchtung von Antonio Lupi, Unterputz-Armaturen (Gessi), hinterleuchtetem rundem Spiegel, WC (Laufen), wandintegrierten WC-Accessoires und Deckenspot
- Maßeinbauten: Garderobeneinbau in der Diele, Schrankeinbauten mit perfektem Innenleben und Beleuchtung in der Masterankleide
- App-gesteuertes Soundsystem (Yamaha MusiCast) mit wand- und deckenbündigen Lautsprechern im Unter-, Erd- und Obergeschoss, verbunden
- Raffiniertes Lichtkonzept mit Occhio-Einbauspots, Occhio-Wandleuchten „Sento“, Deckenleuchten Occhio „Mito“, Pendelleuchten Occhio „Sento“ über dem Esstisch, Lichtschienen-



System in der Masterankleide und Leseleuchten im Masterschlafzimmer

- Indirekte LED-Lichtvouten und Lichtbänder mit Farbwechsel, steuerbar über Casambi
- Indirekte Stufenbeleuchtung mittels LED-Lichtbändern
- Zahlreiche Bewegungsmelder zur Lichtsteuerung
- Extrahohe Innentüren (Jeldwen) mit mattweißem Finish und mattschwarzen Design-Beschlägen, stumpf einschlagend mit verdeckten Bändern
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster, 3-fach isolierverglast
- Elektrische Metall-Raffstores an den vertikalen Fenstern
- Velux Dachflächenfenster mit Außenrollladen im Dachgeschoss-Bad
- Wandmontierte TV-Geräte (Samsung) auf allen drei Wohngeschossen
- Geräumige Sauna (EOS) mit Panorama-Glaswand, Naturstein-Wandverkleidung, Sternenhimmel und indirekter Beleuchtung samt Farbwechsel
- Wäscheabwurf
- LAN-Verkabelung
- Video-Türkommunikation
- Garten mit großem selbstreinigendem Whirlpool (Villeroy & Boch) samt hochwertiger, vom Haus aus elektrisch steuerbarer Bedachung (Covana), geflieste Terrasse mit Pergola-Überdachung samt verstellbarem Lamellendach und Vertikal-Markisen (Alumil), steuerbar per Somfy, automatisches Bewässerungssystem, Gartenbeleuchtung, zwei prachtvollen alten Olivenbäumen und Hochkronen-Bäumen als Sichtschutz; Wasseranschluss auch im Vorgarten, Vorbereitung für Bewässerungssystem für den Olivenbaum
- Geflieste Dachterrasse mit Glasbrüstung sowie Pergola-Überdachung samt verstellbarem Lamellendach und Vertikal-Markisen (Alumil), steuerbar per Somfy
- Geräumige Showcase-Einzelgarage mit Panoramascheibe zum Wohnbereich, funkgesteuertem Sektionaltor, Wallbox, mit Feinstein in Calacatta-Marmor-Optik gefliester Wand, zwei Oberlichtern, hochwertigen Bodenfliesen und direktem Hauszugang
- Funkgesteuertes Einfahrtstor
- Solarthermie zur Unterstützung von Warmwasser und Heizung



Beschreibung

Ein Stadthaus für Ästheten: Eingebettet in den Bogenhauser Herzogpark, präsentiert sich das Eckhaus eines Mehrspanners in absoluter begehrter Toplage. Herrschaftliche Bebauung und prachtvoll eingewachsene Parkgrundstücke prägen das noble Umfeld. Das hochklassige Domizil entstand 2023 im Rahmen einer Entkernung und vollständigen Neugestaltung. Das Interiordesign reflektiert höchstes Stilempfinden. Coole Eleganz entfaltet in Kombination mit warmem Wohlfühlambiente eine außergewöhnliche Strahlkraft.

Edles Eichenparkett, eine Einbauküche von Ballerina (German Design Award Winner 2026) und weitere hochwertige Details unterstreichen die exzellente Ästhetik und Klasse dieses Objekts. Mit einem BUS-System, LAN und WLAN, einem Lichtkonzept samt Casambi-Steuerung, einem Yamaha MultiCast-Soundsystem und einer Alarmanlage bewegt sich auch die Haustechnik auf höchstem Niveau. Ein Highlight ist die Showcase-Garage mit Panoramafenster zum Wohnbereich und Hauszugang.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 180 m² und drei Wohngeschosse. Neben Wohnen, Essen, Kochen und Arbeiten stehen ein luxuriöser Masterbereich sowie ein Dachstudio mit zusätzlichem Duschbad zur Verfügung. Im Untergeschoss befindet sich ein Saunabereich. Ebenso geschmackvoll und aufwändig wie die Räumlichkeiten ist der Garten gestaltet. Eine Highend-Pergola und ein Whirlpool schaffen eine wunderbare Relax-Oase.

Lage

Denkmalgeschützte Villen, exquisite moderne Bebauung, Generalkonsulate, herrschaftliche Residenzen und majestätischer Baumbestand: Der elegante Bogenhauser Herzogpark zählt zu den absoluten Spitzenlagen Münchens. Stadtnah und dennoch ruhig, besticht diese privilegierte Wohngegend durch stattliche Grundstücke mit prächtig eingewachsenen, oft parkartig anmutenden Gärten. Joggen, spazieren, entspannen: Der idyllische Brunnbach-Grünzug ist nur wenige Schritte entfernt, und auch zum Isarhochufer gelangt man schnell zu Fuß.

In den Geschäften am Kufsteiner Platz findet man alles für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus bietet Mark's Feinkost ein ausgewähltes Gourmet Angebot. Im nahen Alt-Bogenhausen ist eine Infrastruktur für höchste Ansprüche vorhanden. Schnell erreichbar sind erstklassige Restaurants wie das „Acquarello“, die „Käfer-Schänke“ und das „Hippocampus“. Mit einem kurzen Spaziergang gelangt man zu der beliebten Emmerams-mühle mit gehobener Wirthaus-Kulinarik und zauberhaftem Gastgarten. In Radnähe liegt der angesagte ScheckClub; ebenfalls bequem erreichbar sind der MTTC Iphitos, das Golfzentrum Riem, der Golfpark Aschheim und der Medienpark Unterföhring. Das Isarhochufer begeistert mit seiner renaturierten Auenlandschaft und bietet ein ausgedehntes Rad- und Wander-Wegenetz.

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.













