



81925 München

Klassisch-elegante Villa an begehrter Adresse



9.970.000 €

Kaufpreis

341 m²

Wohnfläche

621 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Dr. Philip Ebeling
Tel.: +49 89 15 94 55-46
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	341 m ²
Nutzfläche	480 m ²
Grundstücksfläche	621 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3
Stellplätze	3

Zustand

Baujahr	1990
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	9.970.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1990
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	4. Quartal 2025
--------------	-----------------



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: weiße Marmor-Fliesen im Erdgeschoss, helle Teppichböden im Treppenhaus, im Ober- und im Dachgeschoss (ausgenommen der größere Dachgeschoss-Raum, hier Fischgrätparkett)
- Fußbodenheizung
- Offener Kamin, Marmor-Einfassung und -Bodenplatte im Wohnbereich
- Einbauküche (Küchen Dreier) mit weißen Hochglanz-Fronten und Koch-/Esstheke, ausgestattet mit Cerankochfeld, Tepanyaki, Backofen, Mikrowelle (alles Gaggenau), Dunstabzug, Geschirrspüler (Miele), doppelflügeliger Kühl-Gefrier-Kombination (Sharp), Doppelspüle und Deckenspots
- Hauptbad (Obergeschoss), gestaltet mit Marmor-Bodenfliesen und Bisazza-Glasmosaik, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Doppel-Waschtisch mit Marmorplatte und Unterschrank, WC und raumhohen Maßeinbauten
- Duschbad (Obergeschoss), gestaltet mit Marmor-Bodenfliesen und Bisazza-Glasmosaik, ausgestattet mit Runddusche, zwei Waschbecken, WC und raumhohen Maßeinbauten
- Kinderbad (Dachgeschoss), gestaltet mit Marmor-Bodenfliesen und Bisazza-Glasmosaik, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Doppel-Waschtisch mit Marmorplatte und Unterschrank, WC, raumhohen Maßeinbauten und elektrischem Handtuchwärmer
- Gäste-WC (Erdgeschoss) mit Säulenwaschbecken und WC
- Weiße Kunststoff-Sprossenfenster, 2-fach verglast, im Wohn-/Essbereich als Rundbogenfenster gestaltet, ausgestattet mit Messingbeschlägen
- Elektrische Rollläden
- Weiße Kassetten Türen, ausgestattet mit Messing-Drehbeschlägen im amerikanischen Stil
- Umlaufende Lichtvouten mit integrierten Vorhangschienen im Wohn-/Essbereich sowie in zwei Schlafzimmern (Obergeschoss)
- Deckenspots in zahlreichen Räumen
- Wandintegrierte Stufenbeleuchtung im Treppenhaus
- Beleuchtete Wandnischen im Treppenhaus
- Maßeinbauten: Bibliothekswand im Wohnbereich, Garderobenschrank, Schränke in mehreren Schlafzimmern, Holzstube mit Regalen im Obergeschoss, raumhohe Einbauschränke im Untergeschoss
- Gästebereich (Untergeschoss): weiße Küchenzeile und Waschtisch einschl. Unter- und Spiegelschrank
- Dampfbad (Klafs VapoTherm) mit Dusche und anschließendem Ruhe-/Fitnessraum mit Gartenzugang (Untergeschoss)
- Duschkabine im Hauswirtschaftsraum (Untergeschoss)
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum (Untergeschoss)
- Separates WC im Untergeschoss
- Gegensprechanlage auf allen Wohnetagen
- Zentrale Staubsaueranlage



- Geflieste Doppelgarage mit funkgesteuertem Tor, Stromanschluss, Fenster, Platz für Geräte und Gartenzugang
- Außenstellplatz vor der Garage
- Funkgesteuertes Hoftor



Beschreibung

Mit symmetrischer Architektur und Gartenanlage, der hochwertigen Ausstattung und dem repräsentativen Flair entspricht dieses Objekt in jeder Hinsicht dem Idealbild einer klassisch-eleganten Villa. Gelungene Grundrisse und großzügige Raumproportionen, ein offener Marmor-Kamin, Natursteinböden und Maßeinbauten schaffen ein ebenso anspruchsvolles wie einladendes Wohnumfeld.

Das Raumangebot trägt den Anforderungen einer Familie mit zwei bis vier Kindern auf ideale Weise Rechnung. Ein weitläufiger Wohn-/Essbereich, eine geräumige Küche, bis zu sechs Schlafzimmer und drei Bäder eröffnen über drei Wohntage flexible Nutzungsoptionen und Entfaltungsmöglichkeiten. Im taghellen Souterrain kommt ein Gästebereich mit Küchenzeile, Dusche und WC hinzu. Außerdem sind dort ein Spa-Bereich mit Dampfbad und Fitnessraum sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen untergebracht.

Die Villa wurde von dem renommierten Architekturbüro Wülleitner entworfen. Das ebenfalls professionell geplante Interiordesign wurde auf hohem handwerklichen Niveau von "Die Einrichtung" umgesetzt. Da bei Bau und Ausstattung sehr auf Qualität, Werthaltigkeit und räumliche Funktionalität geachtet wurde, lässt sich dieses stilvolle Domizil mit überschaubarem Aufwand in die heutige Zeit überführen.

Lage

Der elegante Bogenhauser Herzogpark zählt zu den absoluten Spitzenlagen Münchens. Stadtnah und dennoch ruhig, besticht diese Wohngegend durch exquisite Villenbebauung. Stattliche Grundstücke mit prächtig eingewachsenen Gärten prägen das Bild dieses privilegierten Viertels. Der idyllische Grünzug am Brunnbach ist nur wenige Schritte entfernt; auch zum Isarhochufer gelangt man schnell zu Fuß.

Die Geschäfte am Kufsteiner Platz bieten alles für den täglichen Bedarf (Feinkost, Supermarkt, Bäcker, Metzger, Café, Papeterie, Blumenladen, Bank, Apotheke). Im nahen Altbogenhausen ist eine Infrastruktur für höchste Ansprüche vorhanden. Schnell erreichbar sind erstklassige Restaurants wie das „Acquarello“, die „Käfer-Schänke“ und das „Chuchin“. Die „Emmeramsmühle“ lockt vor allem im Sommer mit einem zauberhaften Gastgarten und ist nur einen Spaziergang entfernt.

Auch die Familien-Infrastruktur ist perfekt. In der näheren Umgebung, ca. sieben Radminuten entfernt, liegt der private PHORMS Campus mit bilinguaem Kindergarten, Grundschule und Gymnasium. Im Umkreis stehen außerdem mehrere Kitas zur Auswahl (Am Sternenwinkel mit bilinguaem Montessori-Konzept, Elly & Stoffl u.a.).

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.









