

81545 München

Einfamilien-Refugium mit Pool, Sauna, Fitness und geschützter Gartenidylle in isarnaher Villenlage



Kaufpreis
8.970.000 €

Wohnfläche
423 m²

Zimmer
5,5

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Carina Gallant
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	689 m ²
Wohnfläche	423 m ²
Zimmer	5,5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	4
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	1.298 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	8.970.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2010
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	22.07.2036
Ausstelldatum	2026-07-22
Endenergiebedarf	93.5
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	2010
Zustand	gepflegt

Ausstattung

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

Objekt-Titel

Einfamilien-Refugium mit Pool, Sauna, Fitness und geschützter Gartenidylle in isarnaher Villenlage

Lage-Beschreibung

Online-ID:
QKTUCFYN

Objekt-Nr.:
HS 1939



Die hochklassige Familien-Villa befindet sich in Alt-Harlachinger Bestlage, eingebettet in eine gewachsene Wohngegend mit Villen-Charakter. Mit wenigen Schritten gelangt man an das Isarhochufer, die Hochleite. Die umliegenden Straßen werden von charmanten, teils denkmalgeschützten Altbauten und anspruchsvollen Neubauten geprägt. So entsteht ein intaktes, äußerst niveauvolles Umfeld.

Hervorzuheben ist die ausgezeichnete, familienfreundliche Infrastruktur des historisch gewachsenen Ortskerns. Im näheren Umkreis sind ein Biosupermarkt, eine Bäckerei, eine Apotheke, eine Bank und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden. Das Albert-Einstein-Gymnasium und das Sportgelände des TSV 1860 liegen in bequemer Lauf- bzw. Radnähe. Zur Munich International School in Starnberg verkehrt ein Schulbus. Im Viertel stehen städtische und private Kitas (darunter bilinguale und Montessori-Angebote) zur Auswahl.

Der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage ist ausgezeichnet. Die traditionsreiche „Harlachinger Einkehr“ mit Restaurant, Biergarten und Kinderspielplatz sowie der beliebte Biergarten Flaucher sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, ebenso die Mengerschwaige mit der „Antica Trattoria Nuova“ und dem „Gutshof Mengerschwaige“. Zum Naturbad Maria Einsiedel radelt man ca. drei Minuten, zum Golfclub Thalkirchen ca. sieben Minuten und zum Hinterbrühl See ca. neun Minuten. Mit der Tram-Haltestelle „Theodolindenplatz“ ist eine ideale Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

Ausstattungs-Beschreibung

- Yachtboden auf allen drei Geschossen
- Fußbodenheizung auf allen drei Geschossen
- Panoramakamin (holzbefeuert) im Wohnbereich
- KNX-System (Busch-Jaeger) zur Steuerung der Beleuchtung, der Raumtemperatur und der Verschattungen
- Einbauküche mit mattweißen Fronten, Koch-/Arbeitstheke mit Dining Bar und Naturstein-Arbeitsflächen, ausgestattet mit Kochfeld, Wokmulde, einer Gas-Kochflamme, XXL-Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler (alles Miele), XXL-Kühlschrank (Liebherr); anschließende Vorbereitungsküche mit zwei Apothekerschränken, Kühl-Gefrier-Kombination (Liebherr) und viel zusätzlichem Stauraum
- Masterbad, gestaltet mit Bisazza-Glasmosaik in GrünGold, ausgestattet mit Mineralguss-Wanne samt integriertem Stauraum, Mineralguss-Doppelwaschtisch samt Unterschrank, Unterputz-Armaturen, wandintegriertem Spiegelschrank samt indirekter Beleuchtung, bodengleicher XXL-Dusche samt Rainsky und beleuchteter Shampoo-Nische, elektrischem Handtuchwärmer, separater WC-Kabine mit Dusch-WC (Laufen)
- Klafs-Panoramas Sauna im Masterbad
- Kinderbad, gestaltet mit hellem Bisazza-Glasmosaik, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch mit breitem Aufsatzbecken und Unterputz-Armatur, wandintegriertem Spiegelschrank, WC-Nische und elektrischem Handtuchwärmer
- Duschbäder, zwei im Untergeschoss, ähnlich hochwertig wie die Hauptbäder ausgestattet
- Gäste-WC mit Fenster, ausgestattet mit Altholz-Waschtisch, monolithischem Naturstein-Becken, Unterputz-Armatur, beleuchtetem Spiegel und WC
- Maßeinbauten: raumhohe Garderobeneinbauten mit stoffbespannten Türen, Messingbeschlägen und Innenbeleuchtung im Eingangsbereich; Bücherregale im Wohnbereich; alcantaragepolsterte Wand im Wohnbereich; Schrank- und Regaleinbauten in den drei Kinderzimmern, zusätzlich ein Hochbett; edle Nussholzeinbauten in der Masterankleide; deckenhohe Schränke und Stauraum unter der Treppe im Untergeschoss
- Stufenbeleuchtung (wandintegriert) im Treppenhaus
- Designleuchten (Catellani & Smith „Fil de Fer“) im Eingangsbereich
- Innentüren, weiß mit wandbündigen Zargen und Design-Beschlägen
- Panoramafenster (rahmenlos)
- Metallraffstores (teils elektrisch)
- Vorhangschienen (deckenbündig und elektrisch steuerbar) im Wohnbereich
- Vorhänge in den Wohn- und Schlafräumen (maßgefertigt)
- Audio-Verkabelung
- LAN-Verkabelung
- Alarmanlage / Sicherheitskonzept
- Chip-Zugangssystem
- Video-Gegensprechanlage; Gegensprechanlage im Untergeschoss
- Garten mit Holzterrasse, aufwändiger Bepflanzung, Baumhaus und Sandkasten
- Außen-Pool mit Überlaufbecken, Glasmosaik-Auskleidung (erneuerungsbedürftig), Poolabdeckung und Außendusche
- Doppelgarage mit funkgesteuertem Sektionaltor, Starkstromanschluss, Wasseranschluss, Rollltor zum Garten und Hauszugang über den gläsernen Windfang
- Beheizung per Blockheizkraftwerk mit Gasunterstützung

Objektbeschreibung

Architektonischer Minimalismus, gepaart mit einer luxuriösen Innenausstattung, einem familiengerechten Raumkonzept und maximalem Wohnkomfort: Dieses moderne Villenanwesen vereint Ästhetik, Funktionalität und Wohlfühlambiente auf höchstem Niveau. Hervorzuheben ist zudem die begehrte, zentrale und dennoch diskret abgeschirmte Lage in Alt-Harlaching. Das zeitlos-elegante Interiordesign trägt in Teilen die Handschrift von Robert Stephan.

Verborgen hinter prachtvollem Grün, zeigt sich die Villa aus dem Jahr 2010 straßenseits verschlossen und öffnet sich – transparent und luftig – zu einem uneinsehbaren Garten. Im Herzen Alt-Harlaching, in einer der schönsten Straßen mit anspruchsvoller Villenbebauung, entsteht so ein Höchstmaß an Privatsphäre. Einer kubischen Formensprache folgend, ist der zweigeschossige Baukörper L-förmig angeordnet. Beeindruckende Glasfronten lassen ein Maximum an Helligkeit in die Räume strömen und eröffnen Blicke ins Grüne.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 423 m². Im Erdgeschoss befinden sich Wohnen, Essen, Kochen samt Back-Kitchen und ein Arbeitszimmer, interpretiert auf höchstem Niveau. Hinzu kommen ein luxuriöser Masterbereich mit Sauna, bis zu drei Kinderzimmer und ein weiteres Bad. Wohnlich gestaltete Hobbyflächen im Untergeschoss eröffnen weitere interessante Optionen. Zu sportlicher Aktivität lädt ein Fitnessbereich ein; auch ein Weinkeller steht zur Verfügung.

Die Ausstattung zeugt über alle Geschosse von außergewöhnlichem Stilempfinden und Qualitätsbewusstsein. Ein absolutes Highlight ist der auf allen drei Ebenen verlegte, ebenso schöne wie unverwüstliche Yachtboden, der ein exquisites Ambiente entstehen lässt. Die Haustechnik umfasst ein BUS-System und ein Sicherheitskonzept. Im Garten lädt ein beheizbarer Außen-Pool zum Abtauchen ein. Eine Doppelgarage mit Hauszugang rundet dieses hochklassige Domizil ab.

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.

Impressionen



