



## 82031 Grünwald

# Luxuriöse Neubau-Villa zur flexiblen Gestaltung in begehrter Lage



**4.590.000 €**

Kaufpreis

**260 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**553 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Vermittlungs GmbH**

Sandra Lipowy

Tel.: +49 89 15 94 55-56

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	260 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	376 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	553 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	4.590.000 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2025
Gebäudeart	Wohngebäude

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Beschreibung zur Ausstattung

Die im Folgenden aufgeführten Ausstattungsmerkmale sind Teil des schlüsselfertig konfigurierten Objekts und im Kaufpreis inkludiert. Kundenwünsche lassen sich je nach Baufortschritt und gegen Aufpreis realisieren.

- Hochwertige wärmedämmende Ziegelbauweise
- Hochwertige Dielenböden (zum Beispiel Eiche)
- Kamin im Wohn-/Essbereich
- App-gesteuertes BUS-System mit zahlreichen Automationsfunktionen, zusätzlich steuerbar über einen Bildschirm
- Durchdachtes Sicherheitskonzept einschl. Alarmanlage und Video-Überwachung
- Dimmbares LED-Beleuchtungssystem, Fassadenbeleuchtung
- Luxuriöse Bad- und Sanitärausstattung (wahlweise mit Objekten von Antonio Lupi, Boffi u.a.)
- Holz-Alu-Fenster mit Sicherheitsbeschlägen und weiteren Sicherheitsausstattungen
- Elektrische Aluminium-Rollläden, einzeln steuerbar
- Aufwendige Elektro-Ausstattung
- Video-Gegensprechanlage
- Außenanlagen samt Terrassen, Rollrasen, Heckenpflanzen, Bewässerungsanlage und Mähroboter; straßenseits 3-fach-Müllbox und Gartentor
- Beheizung mittels Fernwärme
- Geräumige, unterkellerte Doppelgarage mit Starkstromanschluss, Wallbox und direktem Hauszugang
- Auf Wunsch: Photovoltaikanlage auf dem Hauptdach mit Stromspeicher
- Renz Brief-/ und Paketbox
- Auf Wunsch: Kindertrampolin - bodenintegriert von Berg Toys (ca. 250 cm)



## Beschreibung

Diese hochkarätige, im vollendeten Rohbau-Stadium befindliche Familien-Villa vereint klassische Eleganz mit höchstem Komfort und dem stylischem gewissen Etwas. Mit aufwendigen Stuckelementen, Beleuchtungen, einem säulengestützten Eingangsportal und einer eigens entworfenen Haustür vermittelt bereits die Fassade den besonderen Anspruch dieser Immobilie. Im Inneren setzt sich die hochklassige Ästhetik in Form von Eichen-Dielenparkett, eines LED-basierten Beleuchtungskonzepts, designorientierter Badgestaltung mit italienischen Sanitärprojekten und weiteren Highlights fort. Auch die Haustechnik bewegt sich auf höchstem Niveau. Ein App-gesteuertes, umfangreiches BUS-System und eine durchdachte Sicherheitsausstattung sind selbstverständlich. Weitere Ausstattungsdetails und Beschreibungen sind der Baubeschreibung zu entnehmen.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 260 m<sup>2</sup> und vereinen lichterfüllte Großzügigkeit, ein ebenso repräsentatives wie einladendes Ambiente und Familienfreundlichkeit. Das Erdgeschoss begeistert mit einem bildschönen Entree samt Garderobe und Gäste-WC und umfasst Wohnen, Essen und Kochen. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich bis zu fünf Schlafzimmer und drei Bäder – so ist auch für eine größere Familie reichlich Platz vorhanden. Im Untergeschoss mit eigenem Außenzugang lassen sich neben Hauswirtschafts- und Abstellflächen ein Fitness-/Gästebereich mit Duschbad, ein Weinkeller und ein Heimkino unterbringen. Komplettiert wird dieses Spitzen-Objekt durch eine geräumige, unterkellerte Doppelgarage mit direktem Hauszugang.

Hervorzuheben ist die Lage im noblen Grünwald. Grünwald wird von einer äußerst anspruchsvollen Klientel insbesondere für seine Ruhe und ein Höchstmaß an Diskretion und Privatsphäre geschätzt.

## Lage

Grünwald grenzt südlich an die Landeshauptstadt und zählt zu den privilegiertesten Wohnlagen Münchens und Deutschlands. Ein äußerst anspruchsvolles Publikum schätzt die idyllische, grüne Lage zwischen der Isar und dem Grünwalder Forst. In bundesweiten Rankings bezüglich Lebens- und Freizeitqualität belegt Grünwald regelmäßig Spitzenplätze.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Villa liegt eingebettet in ein nobles Wohnviertel mit ausgeprägtem Villencharakter. Weitläufige Grundstücke mit prachtvollem Baumbestand und herrschaftlicher Bebauung schaffen ein exzellentes Umfeld. Mit hervorragenden Kinderbetreuungseinrichtungen (darunter bilinguale und Montessori-Angebote), einer International Preschool, Grundschule und einem renommierten Gymnasium ist in Grünwald eine absolut familienfreundliche Infrastruktur vorhanden. Zur Munich International School (MIS) in Starnberg verkehrt ein Schulbus. Im Grünwalder Ortskern sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Die Nähe zum Grünwalder Forst und dem Isarhochufer, Tennis- und Reitmöglichkeiten, Fitness und Yoga, ein Hallen- und ein Freibad sowie mehrere Golfplätze sorgen in Grünwald und Umgebung für ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot. Im idyllisch gelegenen Walderlebniszentrum mit Kletterwald können Kinder mit allen Sinnen die Natur entdecken. Die eigenständige Gemeinde bietet seinen rund 11.000 Einwohnern außerdem eine große Auswahl an hervorragenden Ärzten und ausgezeichneten Restaurants.

## 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.



