81925 München

Herzogpark: Elegante Luxusvilla mit privatem Spa, Stuck und Blick ins Grüne



Kaufpreis
9.250.000 €

Wohnfläche
300 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Alexandra Kentmann
+49 89 159455-0
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	382 m²
Wohnfläche	300 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	4
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	510 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	9.250.000 €
Außenco urtage	2,38 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2009
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	12.01.2036
Ausstelldatum	13.01.2026
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchkennwert	61.3

Zustand

Baujahr	2009
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2018

Austattung

Kamin	Ja
Sauna	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
klimatisiert	Ja
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Duplex-Garage Garage
Ausstattungs-Kategorie	Luxus

Objekt-Titel

Herzogpark: Elegante Luxusvilla mit privatem Spa, Stuck und Blick ins Grüne

Lage-Beschreibung

Online-ID:
VBMGUSWH

Objekt-Nr.:
HS 1954

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

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. Gegenüber der Villa erstreckt sich der idyllische Grünzug am Brunnbach; auch zum Isarhochufer gelangt man schnell zu Fuß. Die Adalbert-Stifter-Straße liegt inmitten einer Tempo-30-Zone und gilt dank ihres naturnahen Flairs als eine der begehrtesten Adressen Bogenhausens und Münchens mit einer exklusiven Nachbarschaft.

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

Auch die Familieninfrastruktur ist perfekt. In der näheren Umgebung, ca. zehn Radminuten entfernt, liegt der private PHORMS Campus mit bilingualem Kindergarten, Grundschule und Gymnasium. Auch die britische St. George’s School ist schnell erreichbar. Zur Munich International School in Starnberg verkehrt ab Bogenhausen ein Schulbus. Im Umkreis stehen außerdem mehrere Kitas zur Auswahl (Am Sternenwinkel mit bilingualem Montessori-Konzept, Elly & Stoffl, Williams u. a.).

Ausstattungs-Beschreibung

- Edles Fischgrätparkett auf allen Wohnetagen
- Naturstein-Treppe mit kunstgeschmiedeter Brüstung in die oberen Geschosse
- Remote steuerbares KNX-System mit vielfältigen Funktionen
- Aufwendige Stuck-Elemente über alle vier Geschosse
- Holzbefeuerter Kamin mit eleganter Marmor-Maske im Wohnbereich
- Klimaanlagen auf allen Wohnetagen
- Poggenpohl-Einbauküche mit weißen Hochglanz Kassettenfronten, dunklen Naturstein-Arbeitsplatten und Arbeitsinsel samt Dining Bar, ausgestattet mit 5-flammigem Gasherd, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination und zusätzlichem XXL-Kühlschrank (größtenteils Miele)
- Luxuriöses Masterbad, aufwendig gestaltet mit hinterleuchtetem, maserungsgetreu verlegtem Naturstein (Onyx), ausgestattet mit halbfreistehender Wanne, Rainshower-Dusche, zwei Waschtischen samt Unterschrank und steingerahmtem Spiegel, WC, Bidet, vergoldeten Armaturen, Sanitär-Objekten von Devon & Devon sowie Villeroy & Boch
- Zwei Kinderbäder en suite, aufwendig gestaltet mit Naturstein, ausgestattet mit Wanne, Rainshower-Dusche, Waschtisch samt Unterschrank und WC, eines mit Bidet (Sanitär-Objekte teils von Devon & Devon, Armaturen teils von Bernardaud)
- Hochklassige Maßeinbauten (Schreinerei Anton Rauscher) in der Garderobe, in beiden Kinder-Ankleiden, in der Master Ankleide sowie im Schrankraum (Untergeschoss)
- Raffiniertes Lichtkonzept, bestehend aus indirekt beleuchteten Vouten, Deckenspots und singulären Designleuchten, zum Beispiel:
- Design-Pendelleuchten (Massifcentral) im Ess- und Wohnbereich
- Design-Pendelleuchten (Porta Romana „Cocoon“) in der Küche
- Design-Deckenleuchte (Occhio „Mito“) im Entree
- Design-Wandleuchten im Treppenhaus
- SONOS/B&O-Soundsystem
- Weiße Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Weiße Kassettentüren mit satinierten Beschlägen
- Holz-Sprossenfenster, 3-fach isolierverglast, teils mit Insektenschutzgittern
- Elektrische Rollläden
- Maßgefertigte Vorhänge aus JAB-Stoffen
- Elegantes Schalterprogramm von BTicino
- Spa-Bereich mit Sauna samt Panorama-Glaswand, Whirlpool samt hinterleuchteter Naturstein-Verkleidung, hinterleuchteten Naturstein-Wandpaneelen, Spiegelwand mit integriertem TV-Gerät, Show-Kamin, Umkleide und Dusche
- Wäscheabwurf über alle Etagen
- LAN-Verkabelung
- Alarmanlage / Sicherheitskonzept
- Wasserenthärtungsanlage (BioCat)
- Video-Gegensprechanlage auf mehreren Etagen
- Exklusiv gestaltete Außenanlagen mit Naturstein, Zuwegungen und Bodenstrahlern
- Teilüberdachte Terrasse
- Garage mit zwei Duplex-Stellplätzen und funkgesteuertem Tor
- Nach Absprache und gegen Ablöse können Teile des
- beweglichen Mobiliars (teils maßgefertigte Stücke, teils Premium-Hersteller wie Minotti, Unopiù u.a.) übernommen werden., Stromerzeugung und Warmwasserbereitung

Objektbeschreibung

Edle Natursteine, feines Fischgrätparkett und opulente Stuckverzierungen: Diese High-End-Villa reflektiert einen Wohnstil, der einem klassischen Pariser Stadtpalais in äußerst gelungener Weise nachempfunden ist. Ein weiteres Plus ist die absolut privilegierte und zugleich idyllische Lage im Münchner Herzogpark. Repräsentanz und Familienfreundlichkeit sind hier keine Gegensätze, sondern vereinen sich zu einem Spitzenobjekt mit Wohlfühlambiente. In dieser Kombination kann die bezugsbereite Villa als Rarität bezeichnet werden.

Das beeindruckende Villenanwesen aus dem Baujahr 2009 wurde intelligent und mit außergewöhnlichem Stilempfinden geplant. Großzügige Repräsentationsräume, luxuriöse Schlafsuiten, eine edle Küche und ein privater Spa- und Fitnessbereich machen dieses Villenanwesen im feinsten Herzogpark zu einem Rückzugsort, der höchste Ansprüche an Repräsentanz und Komfort, Sicherheit und Privatsphäre erfüllt.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 303 m². Wohnen, Essen und Kochen wurden auf höchstem Niveau interpretiert und befinden sich im Erdgeschoss. Das Obergeschoss wurde als Kinderetage mit drei Schlafzimmern und zwei Bädern gestaltet. Im Dachgeschoss ist ein luxuriöser, weitläufiger Masterbereich untergebracht. Das Untergeschoss bietet einen Spa- und Fitnessbereich samt Sauna sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen.

Mit besonderem Stilgespür ausgesuchte Materialien und exquisite Maßeinbauten vermitteln unprätentiöse Extravaganz und kosmopolitisches Flair. Die Ausstattung zeugt über alle vier Geschosse von erlesenem Geschmack und höchstem Qualitätsbewusstsein; auch die Haustechnik samt KNX-System und Sicherheitskonzept ist hervorzuheben. Aufwendige Stuck-Elemente, ein raffiniertes Lichtkonzept und ein Soundsystem verbinden sich zu Interieurs der Extraklasse. Hinzu kommen eine Marken-Küche, ein holzbefeuerter Kamin, ein Wäscheabwurf und weitere Annehmlichkeiten. Eine Duplex-Garage mit zwei Stellplätzen macht dieses hochklassige Objekt perfekt.

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.

Impressionen








MARCEL EBERHARTER
Gestaltungsvorschlag - KI gestützte Visualisierung












MARCEL EBERHARTER
Gestaltungsvorschlag - KI gestützte Visualisierung










CASSETTA
PER
LE LETTERE
RECLAME POSTE


MARCEL EBERHARTER
Gestaltungsvorschlag - KI gestützte Visualisierung









