

81925 München

Hochklassiges Design-Stadthaus mit großzügigem Raumangebot und traumhaftem Südgarten



Kaufpreis
4.650.000 €

Wohnfläche
262 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	347 m²
Wohnfläche	262 m²
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	6
Grundstücksfläche	468 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.650.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Zustand

Baujahr	1955
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2018

Objekt-Titel

Hochklassiges Design-Stadthaus mit großzügigem Raumangebot und traumhaftem Südgarten

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
EHGDQLKW
.....

Objekt-Nr.:
HS 1771
.....



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. Das angebotene Design-Stadthaus liegt in einer charmanten Siedlung und ist durch einen Fußgänger-Stichweg von der Straße zurückversetzt. Der Stichweg endet direkt am idyllischen Brunnbach-Grünzug. Auch das Isarhochufer erreicht man schnell zu Fuß; über das nahe Oberföhringer Stauwehr gelangt man in den ruhigen, naturnahen Nordteil des Englischen Gartens. Die Flemingstraße liegt inmitten einer Tempo-30-Zone und gilt als eine der begehrtesten Adressen Bogenhausens und Münchens.

Die Geschäfte am Kufsteiner Platz bieten alles für den täglichen Bedarf (Mark's Feinkost, Supermarkt, Bäcker, Metzger, Café, Blumengeschäft, Papeterie, Fitness-Studio, Apotheke). Mit Feinkost Käfer, der Villa Stuck und dem Prinzregententheater erfüllt das nahe Alt-Bogenhausen auch höchste Ansprüche. Die „Emmeramsmühle“ lockt mit einem zauberhaften Gastgarten und ist nur einen Spaziergang entfernt.

Auch die Familieninfrastruktur ist perfekt. Nur ca. neun Radminuten entfernt liegt der private PHORMS-Campus mit bilingualem Kindergarten, Grundschule und Gymnasium. Im Umkreis stehen mehrere Kitas zur Auswahl (Am Sternenwinkel mit bilingualem Montessori-Konzept, Elly & Stoffl und weitere Einrichtungen).

Ausstattungs-Beschreibung

- Eichen-Tafelparkett in klassischem Rhomben-Muster, geölt, auf allen drei Wohnetagen (ausgenommen Bäder und WC); hohe weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung auf allen drei Wohnetagen, separat regulierbar über Raumthermostate
- Hochklassige Schreiner-Einbauküche mit matt lichtgrauen Fronten, Messing-Griffen, Marmor-Arbeitsflächen und Marmor-Spritzschutz, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld (Gaggenau), Flachschild-Dunstabzug, Backofen, Dampfgarer (beides Siemens), Geschirrspüler, XXL-Kühlschrank mit 0°-Boxen (beides Miele), Keramik-Doppelspüle (Franke) mit Vola-Armaturen sowie LED-Arbeitsflächenbeleuchtung
- Analoge Gestaltung aller Bäder und Gäste-WCs mit hellgrauen Terrazzo-Fliesen, Duravit-Sanitär-Objekten und Messing-Armaturen von Vola
- Zwei Tageslicht-Kinderbäder im Obergeschoss, beide mit Waschbecken und WC, eines mit Wanne, das andere mit bodengleicher Rainshower-Dusche und elektrischem Handtuchwärmer ausgestattet
- Tageslicht-Masterbad im Dachgeschoss, ausgestattet mit freistehender Wanne (Duravit), bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Doppel-Waschtisch mit Unterschrank, breitem Einsatzbecken und großem Spiegel sowie WC
- Gäste-WC mit Fenster, gestaltet mit Design-Tapete, ausgestattet mit Handwaschbecken samt messinggerahmtem Spiegel und zwei Wandleuchten sowie WC
- Exquisite Maßeinbauten über alle vier Geschosse: Untergeschoss: Vorratsschränke mit integriertem Weinkühlschrank (SwissCave); Erdgeschoss: Garderobeneinbauten mit perfektem Innenleben, Sitzbank mit Auszügen im Eingangsbereich, Regaleinbauten im Essbereich; Obergeschoss: Schrankeinbauten in allen vier Schlafzimmern; Dachgeschoss: extratiefe Stauraum-Einbauten im Flur, Schrankeinbau im Schlafzimmer, Schrankeinbauten und maßgefertigter extralanger Schreibtisch im Arbeitszimmer
- Lichtkonzept von PSLab
- Farbkonzept von Farrow & Ball
- Weiße Kassettentüren mit Messingbeschlägen
- Raumhohe Schwarzstahl-Glas-Elemente im Industrial Style zur Küche und zum Wohn-/Essbereich
- Holz-Alu-Fenster, 3-fach isolierverglast
- Metall-Faltdüren vom Wohn-/Essbereich zur Terrasse
- Elektrische Textil-Screens im Obergeschoss
- Dachflächenfenster mit Außenrollläden im Dachgeschoss
- Maßgefertigte Shutters und Holzlamellen-Jalousetten an einigen Fenstern
- Fitnessbereich im Untergeschoss, gestaltet im edlen Industrial Style, ausgestattet mit Eichen-Dielenparkett, großflächigen Rauchglas-Wandspiegeln, Industrie-Radiatoren, Lichtsystem, verschiebbaren Metall-Wandpaneelen und drei Fenstern mit breiten Lichtschächten
- LAN-Verkabelung
- Wasserenthärtungsanlage (BWT)
- Video-Gegensprechanlage (Siedle)
- Garten: Naturstein-Terrasse mit elektrischer XXL-Markise (Warema), überdachtem Freisitz, Beleuchtung, Steckdose und Wasseranschluss, Hochbeete und maßgefertigtem Holz-Gerätehaus (Scholbeck) mit Stromanschluss

Objektbeschreibung

Coolness und Behaglichkeit, Familienfreundlichkeit und Repräsentanz sind bei diesem Domizil keine Gegensätze, sondern vereinen sich zu einem außergewöhnlichen Zuhause. Neben der fantastischen Lage im noblen Herzogpark, nur wenige Schritte vom Brunnbach-Grünzug entfernt, begeistert das Stadthaus durch enormes Stilempfinden und höchste Ausstattungsqualität.

Im Rahmen einer Kernsanierung samt Aufstockung entstand 2017 das Stadthaus mit seiner Großzügigkeit und Strahlkraft. Zweifelsohne kann man das Objekt als „Raumwunder“ bezeichnen, das auch einer großen Familie reichlich Platz bietet. Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 273 m². Wohnen, Essen und Kochen wurden im Erdgeschoss elegant interpretiert.

Im Obergeschoss sind vier (Kinder-)Zimmer und zwei Bäder untergebracht. Das Dachgeschoss wurde als Masteretage mit Schlaf- und Arbeitszimmer sowie luxuriösem Bad ausgestaltet. Im Untergeschoss stehen ein Fitnessbereich, Hauswirtschafts- und Abstellflächen zur Verfügung. Ein Highlight ist der Südgarten mit Sonne von morgens bis abends.

Mit sicherem Stilgespür vermitteln die gewählten Materialien unprätentiöse Extravaganz und kosmopolitisches Flair. Tafelparkett mit Fußbodenheizung, Maßeinbauten, Farben von Farrow & Ball und Lichtdesign von PSLab lassen ein Domizil der Extraklasse entstehen.

Besonders hervorzuheben ist die exzellente Lage im Herzogpark. Mit einem niveauvollen Umfeld und der Nähe zu ausgezeichneten Kitas und Schulen ist nicht nur maximale Familienfreundlichkeit gegeben – auch der Erholungswert ist hervorragend. Der nahe Brunnbach-Grünzug, die Isar und der idyllische Nordteil des Englischen Gartens sind Sehnsuchtsorte mit besonderer Anziehungskraft.

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







