



81479 München

Exzellente sanierte Villa von 1924 mit einmaligem Charme am Isarhochufer



7.500.000 €

Kaufpreis

348 m²

Wohnfläche

1490 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH

Sonja Becker

Tel.: +49 89 15 94 55-58

anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	348 m ²
Nutzfläche	587 m ²
Grundstücksfläche	1.490 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3
Stellplätze	4

Zustand

Baujahr	1924
letzte Modernisierung	2002
Zustand	vollsanziert

Preise & Kosten

Kaufpreis	7.500.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1924
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
denkmalgeschützt	✓



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Historisches Eichen-Fischgrätparkett im Wohn-/Essbereich und der Bibliothek; Feinstein in Naturstein-Optik in Diele und Küche; dunkle Fliesen im Untergeschoss
- Eichen-Stabparkett im Ober- und Dachgeschoss
- Panoramakamin in der Bibliothek
- Fußbodenheizung in Diele, Küche und Masterbad
- Umlaufender Hohlkehl-Deckenstuck in zahlreichen Räumen
- bulthaupt-Einbauküche mit lichtgrauen Fronten, Naturstein-Arbeitsflächen und holzverkleideter Esstheke, ausgestattet mit breitem Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler, großem Kühlschrank mit Gefrierfach (alles Siemens), Dunstabzug (bulthaupt), Edelstahlspüle, Getränke-Zapfhahn und mehreren Apothekerschränken
- Maßeinbauten: Garderobeneinbau, raumhohe weiße Bücherregale in der Bibliothek, Essplatz mit zwei Lederbänken und Tisch in der Diele, Bett-Einbau im flanellbespanntem Headboard und Occhio-Leseleuchten im Masterschlafzimmer, weiße Schrankeinbauten mit Innenbeleuchtung und Kommodenblock in der Ankleide, zwei Gästebetten und Stauraum-Einbauten in den Abseiten des Dachgeschosses, Regale in der Speisekammer, Weinregal im Weinkeller, Heizkörperverkleidungen
- Masterbad, gestaltet mit lichtgrauem Bisazza-Glasmosaik, ausgestattet mit Wanne (Villeroy & Boch), bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, breitem Waschtisch mit zwei Aufsatzbecken, Dornbracht-Armaturen, beleuchtetem Spiegel, WC-Nische einschl. Bidet, Einbauten, Hybrid-Handtuchheizkörper und indirekter LED-Beleuchtung
- Kinder-/Gästebad, gestaltet mit blauem Bisazza-Glasmosaik, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, Dornbracht-Armaturen, Spiegel, zwei Wandleuchten, WC und Hybrid-Handtuchheizkörper
- Gäste-WC, ausgestattet mit Eck-Handwaschbecken, WC, beleuchtetem Spiegel
- Teils historische Kassettentüren, teils erneuerte weiße Türen
- Teils historische Kastenfenster, teils erneuerte weiße Sprossenfenster
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss sowie im Kinder-/Gästebad und Kinderzimmer im Obergeschoss
- Elektrisch öffentbare Dachfenster mit Windwächter im Dachstudio
- Klassisch-moderne Wandleuchten in Diele, Treppenhaus, Flur und weiteren Räumen
- Beleuchtungssystem im Dachstudio
- Soundsystem (B&O) in der Bibliothek und Küche
- Maßgefertigte Raffrollos im Schlafzimmer und in der Bibliothek
- Spa-Bereich (Untergeschoss): gestaltet mit schwarzem Bisazza-Glasmosaik, ausgestattet mit finnischer Sauna (Klafs), Dampfsauna, beheizbaren Sitzbänken, Duschbereich (Rainshower, Handbrause, Schwalldusche und Kneippschlauch) und zwei Hybrid-Handtuchheizkörpern
- Waschmaschinenanschluss, gemauerter Maschinensockel und Ausgussbecken im Hauswirtschaftsraum
- Wasserenthärtungsanlage (Grünbeck)
- Dachterrasse: Wasser- und Stromanschluss
- Garten: gestaltet von Günter Mader, ausgestattet mit großer Sonnenterrasse sowie Holzdeck mit LED-Sockelbeleuchtung, Natursteinzuwegungen, Hochbeet/Trockenmauer, Edelstahl-Pergola,



modernem Wasserbecken einschl. Wasserspiel, Regenwasserzisterne, WLAN-gesteuertem Beleuchtungssystem, Bewässerungssystem und Gerätehaus

- Tiefgarage mit beheizbarer Abfahrt, funkgesteuertem Tor, vier Stellplätzen, Wallbox und direktem Hauszugang
- Funkgesteuertes Einfahrtstor



Beschreibung

In absolut nobler Lage, eingebettet in die Villenkolonie Prinz-Ludwigs-Höhe und nur wenige Schritte von der Isar entfernt, präsentiert sich diese Spitzenimmobilie. Um 1924 von dem damals sehr renommierten Bauunternehmen Heilmann & Littmann als Direktorenvilla für die Linde AG errichtet, begeistert das denkmalgeschützte Objekt durch seine außerordentliche Präsenz und enorm viel Charme.

2002 fand unter der Leitung der Münchner a + p Architekten eine denkmalschutzkonforme Kernsanierung statt. Historische Details wie Fischgrätparkett, das Treppenhaus, Kassettentüren, Kastenfenster und Stuckelemente wurden liebevoll restauriert. Sanitär und Elektrik wurden von Grund auf erneuert, Küche und Bäder äußerst geschmackvoll neu gestaltet. Ein namhafter Gartenarchitekt überführte die parkähnlichen Gartenanlagen ins 21. Jahrhundert. So entstand ein hochklassiges Villendomizil, das bauzeitliche Elemente stilsicher mit modernem Wohnkomfort verbindet.

Das Raumkonzept erstreckt sich über ca. 348 m² und vereint repräsentatives Wohnen mit allen Ansprüchen an Familienfreundlichkeit. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss befinden sich die Wohn- und Schlafräume einschließlich einer Bibliothek/Kaminzimmer und eines lichtdurchfluteten Dachstudios; im Untergeschoss ist ein Spa-Bereich mit finnischer Sauna und Dampfbad untergebracht. Eine moderne Tiefgarage mit vier Stellplätzen und direktem Hauszugang macht diese hinreißende Villa perfekt.

Lage

Der südliche Münchner Stadtteil Solln und insbesondere die Prinz-Ludwigs-Höhe zählen zu den exklusivsten, begehrtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Herrschaftliche Villen aus dem frühen 20. Jahrhundert und große Grundstücke mit prächtigem altem Baumbestand verleihen Solln in weiten Teilen seinen zauberhaften, unverwechselbaren Gartenstadtcharakter, der seit jeher ein niveaivolles Publikum anzieht.

Das exklusiv von uns angebotene Objekt befindet sich in Toplage inmitten der historischen Villenkolonie Prinz-Ludwigs-Höhe, die von der damals renommierten Bauunternehmung Heilmann & Littmann Ende des 19. Jahrhunderts gegründet wurde. Bis heute hat die Villenkolonie nichts von ihrem ursprünglichen Charme eingebüßt. Die Infrastruktur ist ideal und sehr familienfreundlich. Solln bietet vorzügliche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine große Auswahl an KITAS (darunter bilinguale) und Schulen.

Auch der Freizeitwert von Solln ist ausgezeichnet. Die nur wenige Schritte entfernten Isarauen, das Naturbad Maria-Einsiedel, der Hinterbrühler See, der Golfclub Thalkirchen, der Tennisclub Großhesselohe und ein Reitverein bieten vielfältige Sportmöglichkeiten. Hinzu kommen ausgezeichnete Restaurants und die nur wenige Radminuten entfernte „Waldwirtschaft“. Nicht zuletzt die Nähe zu den Bergen und Seen südlich von München macht diesen Stadtteil so attraktiv. Den S-Bahnhof „Solln“ erreicht man in einigen Gehminuten.

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.





