



81479 München

Großzügig, individuell und perfekt für Familien: Exklusive Villa mit Garten und Pool



4.180.000 €

Kaufpreis

373 m²

Wohnfläche

640 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH

Sandra Lipowy

Tel.: +49 89 15 94 55-56

anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	373 m ²
Nutzfläche	606 m ²
Grundstücksfläche	640 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1975
letzte Modernisierung	2009
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.180.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1975
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

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



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
Carport	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichendielenparkett im gesamten Haus (ausgenommen Entrée, Bäder und Gäste-WC, hier Schieferboden)
- Fußbodenheizung in den Bädern (OG, DG und UG)
- Holzbefuerter Kamin mit Glastrennscheibe im Livingbereich
- Moderne Einbauküche mit hellen Fronten, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen mit Mikrowelle, French Door Kühl-Gefrierkombination, Wärmeschublade (alles Siemens), extragroßem Backofen, Backofen mit Dampfgarer (beides Gaggenau), Geschirrspüler (Miele), Edelstahlspüle (Blanco) mit ausziehbarer Armatur und Quooker-Armatur
- Tageslicht-Masterbad mit Schieferboden, ausgestattet mit zwei Waschtischen mit Aufsatzbecken (Duravit) und Armaturen von Axor/ hansgrohe, separater Nische mit Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, beleuchtetem Spiegel, offenen Einbauregalen, separatem WC (Villeroy & Boch), Wandheizkörper und Fußbodenheizung
- Tageslichtbad (OG), analog gestaltet, ausgestattet mit Wanne mit Duscharmatur und Glasabtrennung, Waschbecken mit Unterschrank (Villeroy & Boch) und Armaturen von Axor/hansgrohe, beleuchtetem Spiegel, WC (Villeroy & Boch) und Fußbodenheizung
- Tageslichtbad (OG), analog gestaltet, ausgestattet mit Wanne, Walk-in-Dusche inkl. Rainshower und Sitzbank, zwei Waschbecken mit Unterschrank (Vigour) und Armaturen von Axor/hansgrohe, zwei beleuchteten Spiegeln, WC (Villeroy & Boch) und Fußbodenheizung
- Gäste-Duschbad (UG), analog gestaltet, ausgestattet mit Dusche, Waschtisch mit Unterschrank (Vigour) und Armaturen von Axor/ hansgrohe, Spiegel, Handtuchwärmer und WC (Villeroy & Boch)
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch mit Aufsatzbecken (Duravit) und Armaturen von Axor/hansgrohe, WC (Villeroy & Boch) und Wandheizkörper
- Hochwertige Schreinereinbauten: Einbauten und offene, beleuchtete Regale im Livingbereich, Kleiderschränke in allen Schlafzimmern (OG) und Einbauschränke in allen Vorräumen (KG, EG, OG), Ankleide im DG
- Weiße Holzfenster, außen grau lackiert, mit 2-fach-Verglasung
- Teilweise elektrische Raffstores
- Vorhangstangen mit Vorhängen von Jane Churchill und Manuel Canovas
- Weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen; Schiebetüren zur Küche, Doppeltür vom Entrée zum Livingbereich
- Deckenstrahler im gesamten Haus, teilweise dimmbar
- Gegenprechanlagen auf allen Ebenen
- Sicherheitskonzept
- Terrassen mit Echtholzbelag, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen, Wasseranschlüssen und elektrischer Markise
- Dachterrasse mit Beleuchtung und Steckdosen
- Südbalkon mit Beleuchtung und Steckdose
- Pool mit Gegenstromanlage und Außendusche



- Automatische Bewässerungsanlage (Gardena)
- Gartenhaus mit Stromanschluss
- Carport
- Duplex-Garage mit zwei Stellplätzen in der Tiefgarage des Nachbarhauses mit direktem Zugang vom Haus
- Elektrisches Zufahrtstor



Beschreibung

Zwischen Solln und Großhesselohe, absolut ruhig, eingebettet in eine niveauvolle Nachbarschaft und umgeben von grünen Gärten, präsentiert sich diese attraktive Stadtvilla. Sie vereint Weitläufigkeit, Privatsphäre und eine erstklassige Ausstattung zu einem Familiendomizil der Spitzenklasse. 2009 wurde die Immobilie aufwändig saniert, 2017 wurden die Böden aufgearbeitet, die Bäder teilweise erneuert und die Terrasse neu gestaltet. Das Dach erhielt 2024 eine neue Abdichtung.

Das durchdacht geplante Raumkonzept umfasst ca. 373 m², die sich auf drei Wohngeschosse verteilen und ist prädestiniert für eine große Familie. Repräsentative und kommunikative Flächen wie Küche und Livingbereich ordnen sich im Erdgeschoss an, im Obergeschoss stehen vier Schlafzimmer und zwei Bäder zur Verfügung. Das Dachgeschoss mit Schlafzimmer, Ankleide, Bad und Büro lässt sich ideal als Masteretage nutzen. Im Untergeschoss befinden sich zwei wohnliche Räume und ein Duschbad. Hinzu kommen Vorrats-, Hauswirtschafts- und Technikräume. Zusätzlich ließe sich das Haus auch mit einem Innenlift ausstatten. Ein großer Carport macht dieses Objekt perfekt. Zusätzlich stehen zwei Duplexparker in der Tiefgarage des Nachbarhauses zur Verfügung. Die traumhaften Außenanlagen mit Dachterrasse samt Loggia, Balkon, Sonnenterrassen, Rasenflächen und Pool verlagern das Wohnen nach draußen und laden zur Entspannung und Erholung im Grünen ein.

Stilvolles Eichendielenparkett und Schieferboden, Schreinerküche und stylische Bäder, große Glasfronten, Maßeinbauten, Kamin und ein perfekt abgestimmtes Farbschema lassen ein ebenso hochklassiges wie einladendes Wohnumfeld in Sollner Bestlage entstehen.

Lage

Solln zählt zu den exklusiven, sehr gesuchten Wohngegenden im Münchner Süden. Villen aus dem frühen 20. Jahrhundert und große Grundstücke mit prächtigem altem Baumbestand verleihen Solln in weiten Teilen seinen zauberhaften, unverwechselbaren Gartenstadtcharakter.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Stadtvilla befindet sich in ruhiger, grüner Lage. Der S-Bahnhof „Großhesselohe Isartalbahnhof“ (S7) lässt sich zu Fuß in zehn Minuten erreichen. Die Infrastruktur ist ideal und sehr familienfreundlich. Zu Fuß oder mit dem Rad bequem erreichbar sind attraktive Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, gut sortierter Bio-Supermarkt mit Herrmannsdorfer Frischetheke, Feinkost Käfer, Wochenmarkt). Solln bietet eine große Auswahl an privaten und städtischen KITAS, darunter auch bilinguale und Montessori-Angebote; Schulen aller Sparten sind ebenfalls vorhanden. Die Grundschule an der Herterichstraße ist 14 Gehminuten entfernt.

Auch der Erholungswert dieses Stadtteils ist ausgezeichnet. Das angrenzende Naherholungsgebiet der Isarauen mit dem Naturbad Maria-Einsiedel und dem Hinterbrühler See, die beliebte „Waldwirtschaft Großhesselohe“, die 9-Loch-Golfanlage Thalkirchen, Tennisplätze, ein Reitverein, der Tierpark Hellabrunn sowie ein beliebtes Programmkinobieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Und nicht zuletzt die Nähe zu den Seen südlich von München macht diesen Stadtteil so begehrt.

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.















