



82049 Pullach im Isartal

Zeitlos-Elegante Modernität: Hochwertiges Familiendomizil von 2024 mit Villen-Flair



3.850.000 €

Kaufpreis

170 m²

Wohnfläche

622 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH

Sonja Becker

Tel.: +49 89 15 94 55-58

anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	170 m ²
Nutzfläche	301 m ²
Grundstücksfläche	622 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.850.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	28.02.2035
Baujahr (Haus)	2024
Endenergiebedarf	66,4
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2024
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Naturstein-Belag (Marmor „Crema Bianco“, geschliffen) im Entree
- Naturstein-Treppenhaus
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, separat regulierbar über Raumthermostate
- Einbauküche (Kirsch Werkstätten, Grünwald) mit anthrazitfarbenen Fronten, Kochinsel und Dekton-Arbeitsflächen in heller Marmor-Optik, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt Muldenabzug (Bora), Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle, zwei Wärmeschubladen, Kaffee-Vollautomat, zweiflügeligem Kühlschrank samt Tiefkühlauszug (alles Gaggenau), 2-Zonen-Weinkühlschrank (Liebherr) und Spüle
- Tageslicht-Bad (Obergeschoss), gestaltet mit Jerusalem Stone „Avorio“, ausgestattet mit freistehender Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und beleuchteter Shampoo-Nische, breitem Naturstein-Waschtisch einschl. Unterschrank, Dornbracht-Armaturen, hinterleuchtetem Spiegel, WC-Nische (Duravit „Vero“), elektrischem Handtuchwärmer und Deckenspots
- Duschbad (Obergeschoss), gestaltet mit Jerusalem Stone „Avorio“, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. beleuchteter Shampoo-Nische, Naturstein-Doppel-Waschtisch einschl. Unterschrank, Dornbracht-Armaturen, hinterleuchtetem Spiegel, WC (Duravit „Vero“) elektrischem Handtuchwärmer und Deckenspots
- Gäste-WC mit Fenster (Erdgeschoss), ausgestattet mit Waschbecken, WC (Duravit „Vero“), Dornbracht-Armaturen, hinterleuchtetem Spiegel, Deckenspots und Wandleuchten
- Maßgefertigter Einbau-Garderobenschrank mit Innenbeleuchtung
- Deckenbeleuchtung in mehreren Räumen
- Lichtvoute mit Einbauspots, Punktstrahlern und indirekter Beleuchtung im Wohnbereich
- Wandleuchten (Molto Luce) im Treppenhaus
- Mattweiße Innentüren, stumpf einschlagend, mit Edelstahl-Beschlägen
- Holz-Aluminium-Fenster, 3-fach isolierverglast (Fa. Stang), größtenteils bodentief mit Glasbrüstungen bzw. als feststehende bodentiefe Elemente
- Elektrische Metall-Raffstores mit zeitprogrammierbarer Zentralsteuerung
- Sauna/Sanarium (Klafs) mit App-Steuerung, Panorama-Glaswand, farbigem Sternenhimmel und Soundsystem sowie Duschbereich mit gefliester Sitzbank, beleuchteter Shampoo-Nische, Kneippschlauch, Handbrause und Rainshower)
- LAN-Verkabelung
- Kameraüberwachung
- Fingerprint-Zugangssystem
- Motorschloss-Haustür (Fa. Stang)
- Wasserentkalkungsanlage (Wasser Hygiene Service)



- Gegensprechanlage
- Garage mit funkgesteuertem Sektionaltor und Wallbox (Durchfahrtshöhe ca. 2,39 m, Durchfahrtsbreite ca. 2,58 m)
- Fahrradabstellraum
- Garten: zwei Terrassen, GPS-Mähroboter (Husqvarna), Gartenbeleuchtung und zwei Wasseranschlüsse
- Hochwertige Zaunanlage (Zaun Zar) einschließlich funkgesteuertem Hoftor und Paketbox
- Vorbereitete Pool-Installationen
- Geothermie-Heizung



Beschreibung

Dieses Ende 2024 fertiggestellte, freistehende Einfamilienhaus wurde mit besonderer Sorgfalt und einem hohen Anspruch geplant. Für den modern interpretierten Villenstil zeichnet das renommierte Büro Pott Architekten verantwortlich; das Interiordesign stammt in Teilen von Amela Egger. Ein Raumangebot über drei Wohnetagen, atemberaubende Lichtfülle, eine geschmackvolle Ausstattung und ein außergewöhnliches Wohlfühlambiente prägen diese Immobilie. Die Fassade begeistert durch klassische Elemente wie eine horizontale Putzgliederung, faschengerahmte Fenster und eine von Säulen flankierte Haustür, während der Baukörper selbst kubische Klarheit reflektiert.

Diese Wertigkeit setzt sich im Inneren des Hauses fort. Eine stylisch-elegante Einbauküche mit Geräten von Gaggenau, Bora und Liebherr, breites Eichen-Dielenparkett mit Fußbodenheizung, heller Naturstein, ein Lichtkonzept, Fingerprint-Zugang, Kameraüberwachung und weitere Finessen schaffen ein exzellentes Wohnumfeld.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 170 m². Das Erdgeschoss umfasst Wohnen, Essen und Kochen. Im Obergeschoss sind drei (Kinder-)Zimmer und ein Bad untergebracht, während das Dachgeschoss als großzügige Masteretage gestaltet wurde. Im wohnlichen Untergeschoss kommen ein Wellnessbereich mit Sauna/Sanarium sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen hinzu. In dem großzügigen, sonnigen Garten mit zwei Terrassen sind Anschlüsse für einen Pool vorbereitet. Eine Garage mit Wallbox und zwei Außenstellplätze komplettieren dieses absolut neuwertige Objekt. Geheizt wird ressourcenschonend mittels Geothermie.

Lage

Die eigenständige Gemeinde Pullach befindet sich südlich von München im idyllischen Isartal und zählt zu den begehrtesten, nobelsten Wohnlagen unmittelbar vor den Toren der Landeshauptstadt. Mit einer intakten, familienfreundlichen Infrastruktur wird Pullach höchsten Ansprüchen gerecht und begeistert ein niveauvolles Publikum. Die Nähe zur Isar, die schnell erreichbaren Alpen, die Seen mit ihren traumhaften Segelrevieren, ausgezeichnete Golfclubs sowie Reitmöglichkeiten und ein Freizeitbad schaffen ein hervorragendes Freizeit- und Erholungsangebot für die ganze Familie. Hervorzuheben ist auch der nahegelegene, sehr renommierte Tennisklub Großhesselohe e.V.

Eingebettet in ein gepflegtes, ruhiges Wohnviertel, befindet sich das exklusiv von uns angebotene Architektenhaus nur wenige Gehminuten vom Perlacher Forst entfernt. Auch die B 11 ist schnell erreichbar, jedoch nicht hörbar.

In Pullach und im benachbarten Grünwald sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und den gehobenen Bedarf vorhanden; EDEKA Simmel liegt ganz in der Nähe. Vor Ort gibt es mehrere Kitas (darunter Montessori- und bilinguale Angebote); auch ausgezeichnete weiterführende Schulen stehen zur Auswahl. Zu der renommierten Munich International School (MIS) in Starnberg verkehrt von Pullach ein Schulbus.

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.















