



81925 München

Architekten-Villa mit hochklassiger Ästhetik, Spa-Bereich und Pool in einzigartiger Lage



9.725.000 €

Kaufpreis

278 m²

Wohnfläche

814 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Dr. Philip Ebeling
Tel.: +49 89 15 94 55-46
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	278 m ²
Nutzfläche	427 m ²
Grundstücksfläche	814 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2015
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	9.725.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2015
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

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



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Dielenparkett, geölt, (Schreinerei Schober) im Garten- und Obergeschoss (ausgenommen die Bäder, Hauswirtschafts- und Technikräume)
- Bayerischer Naturstein im Erdgeschoss und in den Außenbereichen
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, separat regulierbar über Raumthermostate
- Zwei offene Holz-Kamine (Wohn- und Spa-Bereich)
- bulthaup-Einbauküche (b3) mit eloxierten Aluminium-Fronten und breiter Kochinsel mit doppeltem Stauraum, ausgestattet mit zwei Ceranfeldern, Teppanyaki und zwei Muldenlüftern, Backofen, Dampfgarer, Wärmeschublade, Geschirrspüler, Weinkühlschrank, zweiflügeligem Kühlschrank einschl. Icemaker und Festwasseranschluss, Tiefkühl-Auszügen, Apotheker-Vorratsschrank und zusätzlichem Zubereitungsbereich einschl. Spüle und Stauraum
- Masterbad, gestaltet mit taupefarbenem großformatigem Feinstein und farblich abgestimmten Mosaik in der Dusche, ausgestattet mit Mineralguss-Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Doppel-Waschtisch einschl. Holz-Unterschrank (Antonio Lupi), Unterputz-Armaturen (Antonio Lupi), wandintegriertem beleuchtetem Spiegelschrank, WC samt eigenem Hand-Waschbecken im wandmontierten Badschrank, elektrischem Handtuchwärmer und elektrisch zu öffnendem Oberlicht
- Kinder-Duschbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit zwei Waschtischen, zwei WCs, einer Rainshower-Dusche, wandintegrierten Regalen und elektrischen Handtuchwärmern
- Gäste-Duschbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit breitem Mineralguss-Waschbecken, Unterschrank, hinterleuchtetem Spiegelschrank, Unterputz-Armaturen (Antonio Lupi), bodengleicher Rainshower-Dusche, WC-Nische
- Sauna/Dampfbad (Effegibi) mit Panorama-Glaswand
- bulthaup-Kitchenette b3 (Gartengeschoss), ausgestattet mit schmalen Cerankochfeld, Kühlschrank und Spüle
- Gäste-WC
- Schreiner-Maßeinbauten mit perfektem Innenleben und größtenteils Innenbeleuchtung: Garderobeneinbauten, Einbauten in beiden Kinderzimmern (begehbare Kleiderschränke, Hochbett, verschiebbarer Schreibtisch, Regale u.a.), Homeoffice-Einbauten im Obergeschoss, raumhoher Kleiderschrank im Gästezimmer, Stauraum-Einbauten im Abstell- und im Hauswirtschaftsraum
- Professionelles Lichtkonzept (PSLab Lighting Design) mit Einbau- und Aufbaustrahler auf allen drei Etagen sowie effektvollen Wandleuchten im Treppenhaus
- Raumhohe Innentüren (Tischlerei Stauner) mit mattweißem Finish, verdeckten Bändern und umlaufender Schattenfuge, stumpf einschlagend
- Kontrollierte Wohnraumlüftung über alle drei Etagen
- Audio-System mit deckenbündigen Lautsprechern über alle drei Etagen
- Wandfinishes in aufwändiger Spachteltechnik
- Schreiner-Holzfenster (Eiche), 3-fach isolierverglast
- Elektrische Metallraffstores
- Wäscheabwurf vom Ober- ins Untergeschoss
- Netzwerkverkabelung
- Wasserenthärtungsanlage (BioCat)



- Dachterrasse mit Lärchen-Dielenbelag und breitem Pflanztrog einschl. automatischer Bewässerung
- Video-Gegensprechanlage mit Gegensprech-Stellen auf allen drei Ebenen
- Chip- und Code-Zugangssystem
- Chemiefreier, beheizbarer Außen-Pool („Living Pool“, ca. 3 x 10 m) mit Stufenzugang, Innenbeleuchtung, elektrisch bedienbarer Pool-Abdeckung und Warmwasser-Dusche
- Garten: Natursteinterrasse, Holzdecks, Gartenbeleuchtung, Mähroboter und automatisches Bewässerungssystem
- Doppel-Carport mit Starkstromanschluss zur Installation einer Wallbox
- Funkgesteuertes Hoftor



Beschreibung

Eine klare, moderne Formensprache, eine luxuriöse Innengestaltung mit edlen Naturmaterialien und ein gelungenes, familiengerechtes Raumkonzept prägen dieses absolut hochkarätige Objekt. Für den exquisiten Entwurf zeichnen Susanne Muhr und Volker Petereit von lynx architecture verantwortlich. Die Fassade lebt von dem effektvollen Zusammenspiel großformatiger Glasfronten und geschlossener Flächen; vertikale Eichen-Elemente stellen die Verbindung zu der idyllischen, naturnahen Lage her. Eine Auskragung verleiht dem kubisch inspirierten Baukörper Leichtigkeit und eine schwebende Wirkung. Die Villa wurde in mehreren Magazinen vorgestellt.

Die lichterfüllten Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 278 m² Wohnfläche. Wohnen, Essen und Kochen wurden auf höchstem Niveau interpretiert und befinden sich im Erdgeschoss. Das Obergeschoss umfasst eine Mastersuite mit Dachterrasse, zwei Kinderzimmer mit eigenem Bad und ein Homeoffice. Im taghellen Gartengeschoss sind ein Gästebereich mit Duschbad und Kitchenette, ein Spa-Bereich mit Sauna/Dampfbad und Workout-Fläche sowie Hauswirtschafts- und Abstellräume untergebracht. Ein Highlight ist der chemiefreie Außen-Pool.

Die detailreiche Ausstattung zeugt von außergewöhnlichem Stilempfinden und höchstem Qualitätsbewusstsein. Eine bulthaup-Küche mit Gaggenau-Geräten, edler Naturstein, geölte Eichendielen, zwei offene Kamine, minimalistische Maßeinbauten, raumhohe Innentüren, ein Audio-System und ein professionell geplantes Lichtkonzept verbinden sich zu Interieurs der Extraklasse. Komplettiert wird diese Spitzenimmobilie durch einen Doppel-Carport mit Starkstromanschluss. Es ist eine Solaranlage vorhanden.

Lage

Bogenhausen gilt als absolute Spitzenlage Münchens, die höchsten Erwartungen gerecht wird. Noble Einkaufsmöglichkeiten, Top-Gastronomie und ein internationales Publikum zeichnen diesen exklusiven Stadtteil aus. In Oberföhring trifft die Bogenhauser Eleganz auf Naturnähe und ein familienfreundliches Wohnumfeld. Im Stadtgebiet gelegen und dennoch idyllisch, grün, ruhig und mit dörflichem Charme, bringt die Lage der angebotenen High-End-Villa das Beste aus beiden Welten auf einen Nenner.

Nur wenige Schritte von der Isar und ihrer intakten Auenlandschaft entfernt, schließt sich an das Haus ein Landschaftsschutzgebiet an. Das Isarhochufer bietet ein ausgedehntes Rad- und Wander-Wegenetz und eröffnet eine Fülle von Naturerlebnissen. Über die Fachwerkbrücke von St. Emmeram gelangt man zu Fuß in den Englischen Garten; das „Seehaus“ liegt nur einen Spaziergang entfernt. In Radnähe bietet die SportScheck Allwetteranlage Tennisplätze und Fitnessprogramme. Auch zum MTTC Iphitos und einem Reitstall gelangt man bequem per Rad. Ebenfalls schnell erreichbar sind das Golfzentrum Riem und der Golfpark Aschheim und der Medienpark Unterföhring.

Im nahen Feringapark gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Die Grundschule an der Oberföhringer Straße erreicht man in ca. zehn Gehminuten, die bilinguale private PHORMS in wenigen Rad- bzw. Autominuten. Mit mehreren Tram- und Buslinien an der Oberföhringer Straße ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV gegeben.

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.











