80689 München

Privatsphäre und leiser Luxus mitten in München



Kaufpreis
2.380.000 €

Wohnfläche
186 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kira Wäldele
+49 89 159455-0
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	294 m²
Wohnfläche	186 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	565 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.380.000 €
Außencourtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2019
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	28.11.2029
Ausstelldatum	29.11.2019
Endenergiebedarf	68.7
Primär-Energieträger	KWK fossil

Zustand

Baujahr	2021
Zustand	neuwertig

Austattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Luxus

Lage-Beschreibung

Kleinhadern zählt zu den traditionell gewachsenen Wohnvierteln im Münchner Südwesten und bietet ein ausgesprochen ruhiges, gepflegtes und grünes Wohnumfeld, das vorwiegend von zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt wird. Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Design-Domizil liegt in einer ruhigen, wenig befahrenen Anwohnerstraße im Kleinhaderner Blumenviertel.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet und sehr familienfreundlich. Im näheren Umkreis stehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Auswahl (Rewe, Edeka, Bäckerei Zöttl, Rossmann); auch ein Friseur und eine Post sind vorhanden. Im Viertel gibt es etliche Kitas und Schulen, darunter Waldorf- und Montessori-Angebote, mehrere Grundschulen und das renommierte Privat-Gymnasium Derksen.

Online-ID:
ZELQZDLE

Objekt-Nr.:
HS 1629

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Auch der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage ist optimal. In der Umgebung gibt es Tennis- und Reitmöglichkeiten. Der Lochhamer Schlag lädt zum Spazierengehen, Joggen und Radeln ein. Sowohl die Garmischer als auch die Lindauer Autobahn (A95, A96) sind in wenigen Minuten erreichbar und führen direkt in das Fünfseenland, zum Starnberger See und in die Alpen. Die nur wenige Gehminuten entfernte 18er-Tram fährt direkt in die Münchner City. Auch mehrere Buslinien verkehren in der Nähe.

Ausstattungs-Beschreibung

- Hochwertiges Eichen-Dielenparkett, geölt, Premium-Sortierung (Firma Trapa)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, steuerbar per KNX-System
- KNX-System, remote steuerbar per Handy-App
- Luxus-Einbauküche (Eggersmann über Dross + Schaffer) mit grifflosen mattschwarzen bzw. Messing-Fronten, Kochinsel und Keramik-Arbeitsplatten in Marmor-Optik, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld einschl. Muldenlüfter (Bora), Backofen, Geschirrspüler (beides V-Zug), Kühl-Gefrier-Kombination (Liebherr) und Flaschen-Kühlauszug; separate Speisekammer mit Fenster und Einbauregalen
- Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit italienischem Travertin (Steinmetz Seibold, Zwiesel), ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Sitzbank, Shampoo-Nische und indirekter Beleuchtung, monolithischem Travertin-Doppelwaschtisch einschl. Unterschrank, Unterputz-Armaturen (Dornbracht „Vaia“, dark platinum gebürstet), geräumigem Spiegelschrank, WC, Deckenspots, Lichtvoute und hinterleuchteten Messing-Cut-out-Paneelen
- Duschbad (Untergeschoss), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Glasdusche, Travertin-Waschtisch einschl. Unterschrank und schwarzem Aufsatzbecken, Unterputz-Armatur (Dornbracht „Vaia“, dark platinum gebürstet), mit geräumigem Spiegelschrank, WC und Deckenspots
- WC (Dachgeschoss), analog zum Masterbad sowie mit einer Design-Tapete gestaltet, ausgestattet mit Travertin-Waschtisch einschl. Unterschrank und schwarzem Aufsatzbecken, Unterputz-Armatur (Dornbracht „Vaia“), großem Spiegel, WC und Deckenspots
- Wertvolle Maßeinbauten (Schreinerei Peter, Viechtach): Eichen-Wandvertäfelung mit ausgefrästen Lamellen im Eingangsbereich, beleuchtete Regale im Wohnzimmer, luxuriöse Masterankleide einschl. exquisitem Innenleben, Innenbeleuchtung und beleuchteten Accessoire-Auszügen, sämtliche Badeinrichtungen, Büroeinbauten im Dachgeschoss-Studio, Einbauschrank im Gästezimmer, Stauraum-Einbauten unter der Treppe, Regaleinbauten in der Speisekammer, Unterschränke im Hauswirtschaftsraum
- Deckenspots in allen vier Geschossen
- Maßgefertigte Vorhänge, elektrisch bedienbar im Masterschlafzimmer
- Edles Wandfinish (italienische Kalk-Presstechnik)
- Raumhoch verspiegelte Flächen im Eingangsbereich, Wohnzimmer und Masterbereich
- Individuelles Lichtkonzept mit Einbaustrahlern und indirekter Vouten-Beleuchtung
- Beleuchtete Handläufe und Wandleuchten im Treppenhaus
- Maßgeschreinerte Kassettentüren mit mattweißem Finish und schwarzen Design-Beschlägen
- Aluminium-Fenster, 3-fach isolierverglast (Josko)
- Elektrische Metall-Raffstores (Josko), ausgerüstet mit Wetter-Automatik, steuerbar per KNX-System
- LAN-Verkabelung
- Wasserenthärtungsanlage (BioCat)
- Aufschaltbare Alarmanlage einschl. Panic Button
- Video-Gegensprechanlage mit Weiterleitung auf das Handy
- Hunde- und Katzenklappe (Petwalk) mit Sensorsteuerung
- Glasfaseranschluss
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit direktem Hauszugang und Vorbereitung für eine Wallbox, Gesamtbreite ca. 5,20 m, Länge ca. 5 m
- Garten: professionell gestaltet und fachmännisch angelegt, großzügige Sonnenterrasse mit Betonplatten der Firma Godelmann, langes Wasserbecken mit Wasserfall-Zulauf und Umwälzpumpe, dekorative „Goldstein“-Mauer, per Handy-App bedienbare Gartenbeleuchtung, 8 sehr hochwertige XXL-Pflanzgefäße (Atelier Vierkant, Amsterdam), Metall-Gerätehaus, vorbereitete Pflaster-Fläche mit Stromanschluss für Sommerhaus, hochwertige Holz-Metall-Einzäunung
- Umlaufende Dachterrasse mit Bangkirai-Dielenbelag (wird noch verlegt)
- Beheizung über Viessmann Brennstoffzelle, zugleich auch Stromproduktion

Auf Wunsch kann das eigens für diese Villa designte Mobiliar ganz oder teilweise übernommen werden.

Objektbeschreibung

Wie ein verstecktes Juwel befindet sich dieses Domizil als Eckhaus eines Dreispänners in weit zurückversetzter, perfekt abgeschirmter und absolut ruhiger Gartenlage. Das Objekt wurde 2021 im klassischen Bauhaus-Stil nach einem Entwurf des prämierten Architekten Dr. Norbert Weickenmeier errichtet. Der hohe äußere Anspruch setzt sich im Inneren des Hauses fort. Über alle vier Geschosse begeistert das Objekt durch seine exquisite Ausstattung. Das gesamte Interiordesign wurde von dem Münchner Innenarchitekten Andreas Koubek mit größtem Stilempfinden stimmig und detailreich geplant. Die Umsetzung erfolgte durch erstklassige Handwerksbetriebe auf höchstem Niveau.

Der durchdachte Grundriss erstreckt sich über ca. 186 m². Wohnen, Essen und Kochen befinden sich im Erdgeschoss. Das Obergeschoss umfasst einen luxuriösen Masterbereich. Im penthouseähnlichen Dachgeschoss ist ein lichtdurchfluteter Studioraum untergebracht. Das ebenfalls sehr hochwertig ausgestattete Untergeschoss bietet einen weiteren taghellen Raum mit Terrasse, ein Natursteinbad, Hauswirtschafts- und Abstellflächen. Ein absolutes Highlight ist der uneinsehbare Garten mit Wasserbecken.

Die Ausstattung zeugt von erlesenem Geschmack und höchstem Qualitätsbewusstsein. Geöltes Eichenparkett, eine exklusive Eggersmann-Küche mit Messingfronten, wertvolle Eichen-Maßeinbauten und edles Wandfinish vereinen sich zu Interieurs der Extraklasse. Hinzu kommen ein App-gesteuertes KNX-System, eine aufschaltbare Alarmanlage und eine Wasserenthärtungsanlage.

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.

Objekt-Titel

Privatsphäre und leiser Luxus mitten in München

Impressionen



































