



81375 München

Privatsphäre im Grünen: Großzügiges Familiendomizil mit Traumgarten und Pool



10.500 €

Kaltmiete

377 m²

Wohnfläche

6768 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Nina Dreher

Tel.: +49 89 15 94 55-26

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	377 m ²
Nutzfläche	566 m ²
Grundstücksfläche	6.768 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	10.500 €
Nebenkosten	300 €
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	24.02.2034
Baujahr (Haus)	1980
Endenergiebedarf	142,51
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1980
letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

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

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Hochwertiges Eichenparkett im Wohnbereich, in den Schlafzimmern, im Dachstudio und im Gästezimmer (neu 2020-2021), Naturstein im Entrée, in den Bädern und im Gäste-WC (neu 2020-2021), Steinfliesen im Essbereich
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, separat steuerbar über Raumthermostate
- Offener und geschlossener Kamin im Livingbereich
- Schreiner-Einbauküche (2021) mit weißen, glänzenden Fronten und Naturstein-Arbeitsflächen, ausgestattet mit extrabreitem Induktionskochfeld, Insel-Dunstabzugshaube, Backofen, Dampfgarer, Kühl-Gefrierkombination (alles Miele) und Edelstahlspüle (Blanco)
- Beiküche mit Einbauten und Kühl-Gefrierkombination (Miele)
- Masterbad (neu 2020-2021) mit Naturstein gestaltet, ausgestattet mit Whirlwanne, Glasdusche inkl. Rainshower, Waschtisch mit Aufsatzbecken und hansgrohe-Armatur, separatem Dusch-WC (Geberit), zwei Handtuchwärmern und Deckenspots
- Duschbad (Obergeschoss), analog gestaltet, ausgestattet mit Glasdusche, Waschtisch mit hansgrohe-Armatur, Dusch-WC (Geberit), beleuchtetem Spiegel und Deckenspots
- Duschbad (Dachgeschoss), analog gestaltet, ausgestattet mit Glasdusche, Waschtisch mit Aufsatzbecken (Duravit) und hansgrohe-Armaturen, WC (Geberit) und Deckenstrahlern
- Duschbad (Untergeschoss), analog gestaltet, ausgestattet mit Whirlwanne, Waschtisch mit hansgrohe-Armatur, Dusch-WC (Geberit), Spiegel und Deckenstrahlern
- Wellnessbereich, analog gestaltet, ausgestattet mit Finnischer Sauna (neu 2022-2023), Walk-in-Dusche inkl. Rainshower und Shampoo-Nische
- Drei Waschmaschinenanschlüsse im Wellnessbereich
- Hochwertige Einbauten: Einbauschränke im Entrée, Einbauten in der Beiküche
- Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Raffstores (neu 2020-2021)
- Teilweise innenliegende Wabenplissees
- Innentüren in Holzoptik
- Netzwerkverkabelung CAT 7A in allen Etagen
- Zentrale Staubsauganlage
- Wäscheschachtsystem
- Glasfaseranschluss
- Weinkeller mit Einbauten
- Video-Überwachung mit Video-Gegensprechanlage an beiden Toren (neu 2020-2021)
- Balkone mit Beleuchtung, Steckdosen und integrierten Pflanzkästen
- Steinterrasse, teilüberdacht, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen, Wasseranschluss und



elektrischen Markisen

- Außenpool mit Beleuchtung und elektrischer Rollabdeckung (neu 2020-2021)
- Außendusche
- Gartenhaus mit Beleuchtung und (Stark-)Strom
- Funkgesteuerte Zufahrtstore
- Vorbereitete Ladeinfrastruktur
- Panikbeleuchtung
- Rundum eingezäunter Garten



Beschreibung

Eingebettet in einen traumhaften, parkähnlichen Garten und angrenzend an unverbaute Wiesen und Felder strahlt dieses freistehende Einfamilienhaus Naturnähe und besondere Großzügigkeit aus. Die hochwertige und detailreiche Design-Ausstattung und die abgeschirmte, friedliche Atmosphäre verschmelzen zu einem ebenso repräsentativen wie komfortablen Wohnumfeld mit viel Privatsphäre.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 377 m² und verteilt sich auf drei Wohnebenen. Das Erdgeschoss umfasst einen Livingbereich und eine Küche mit angrenzendem Vorratsraum. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und zwei Bäder. Hinzu kommen im Dachgeschoss ein lichtdurchflutetes Studio mit Bad und individuell nutzbare Räume. Neben Haustechnik- und Kellerräumen liegen im Untergeschoss ein wohnlicher Gästebereich mit Bad sowie ein Wellnessbereich mit finnischer Sauna. Auch ein Weinkeller ist vorhanden. Fahrzeuge können auf mehreren Außenstellplätzen geparkt werden.

2020 wurde das Haus umfassend saniert. Naturstein und hochwertige Parkettböden mit Fußbodenheizung, eine Premium-Küche, stylische Bäder, zwei Kamine, eine zentrale Staubsauganlage und ein Wäscheschachtsystem unterstreichen den besonderen Anspruch. Highlights sind die Außenanlagen mit sonnigen Terrassenflächen sowie einem herrlich eingewachsenen, uneinsehbaren, parkähnlichen Garten mit Pool, Außendusche und einem hübschen Teich.

Lage

Das exklusiv von uns zur Miete angebotene Objekt befindet sich am Ende einer Anwohnerstraße (Tempo-30-Zone) und grenzt an unverbaute Wiesen und Felder. Die grüne Stadtrandlage wird von Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern mit großen Gärten geprägt. Hervorzuheben sind die familienfreundliche Infrastruktur und die ideale Anbindung an den ÖPNV. Etwa acht Gehminuten entfernt befinden sich die U-Bahn-Station „Großhadern“ (U6, nur 15 Minuten bis zum Marienplatz) sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Metzgerei, Bäckerei, Banken).

Hadern ist ein gewachsenes Wohnviertel; im dörflichen Ortskern um die Pfarrkirche St. Peter gibt es kleine Geschäfte und nette Lokale. Intakte Nachbarschaften und ein reges Vereinsleben bestimmen das Miteinander. Es stehen städtische und private Kitas sowie Schulen aller Sparten zur Auswahl. Das Klinikum Großhadern, Einrichtungen der Universität München und diverse Forschungsstätten in Martinsried prägen das Umfeld und unterstreichen den gehobenen Anspruch der Lage.

Sowohl die Garmischer als auch die Lindauer Autobahn (A95, A96) sind in wenigen Minuten erreichbar und führen direkt in die schönsten Ferienregionen Deutschlands, etwa ins Fünfseenland, einschließlich des Starnberger Sees und in die Alpen. Auch mehrere Golfplätze liegen in der Umgebung. Ganz in der Nähe lädt der Forstenrieder Park zum Spaziergehen, Joggen und Radeln ein.

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 grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und



dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











