



## 81925 München

# Luxuriös saniertes Villenjuwel von 1928 mit Pool, Kino und Hamam



**27.500.000 €**

Kaufpreis

**1015 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1793 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**15**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**  
Maximilian Riedel  
Tel.: +49 89 15 94 55-32  
[anfragen.sw@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.sw@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	1.015 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	1.519 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.793 m <sup>2</sup>
Zimmer	15
Badezimmer	9
Stellplätze	8

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
denkmalgeschützt	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	27.500.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1928
Gebäudeart	Wohngebäude

### Zustand

Baujahr	1928
letzte Modernisierung	2020



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Kaminzimmer mit holzbefeuertem Kamin und Marmor-Umfassung
- Designer-Küche von Norbert Wangen mit Naturstein-Kochinsel und hochwertiger Ausstattung
- Professionelle Beiküche mit Gastro-Geräten (u.a. Rational, Winterhalter, V-Zug) und umfassender Ausstattung
- Exquisite Bäder: Masterbereich mit Damen- und Herrenbad, mehrere hochwertige Kinder- und Gästebäder
- Unterschiedliche exklusive Bodenbeläge, u.a. historisches Parkett, Carrara-Marmor, Dolomit und Terrazzo
- Wintergarten mit Stahl-Glas-Elementen und Fußbodenheizung
- Maßgefertigte Einbauten und 3-fach verglaste Holz-Sprossenfenster
- Spektakuläres Hamam aus Carrara-Marmor mit Dusche und WC
- Fitnessbereich mit Spiegelwand, Ballettstange und modernen Geräten
- Heimkino mit XXL-Leinwand, Sony 4K-Projektor, KEF-Sound-System und Bar
- Beheizbarer Außenpool (18 Meter) mit automatischer Desinfektion, Abdeckung und Beleuchtung
- Gartenanlage mit Natursteinterrasse, Wasserbecken, automatischer Bewässerung und Beleuchtung
- Doppelgarage mit E-Ladestation, TG-Stellplätze mit Hauszugang, weitere Außenstellplätze
- Repräsentativer Personenaufzug (Haushahn) über alle vier Geschosse
- Original erhaltene Stuck-Kassettierungen und historische Details
- KNX-System, Netzwerkverkabelung und integrierte Lautsprecher
- Hochwertige Sicherheitsausstattung mit Aufschaltung sowie Brandmeldeanlage
- Wohnraumlüftung mit Kühlfunktion und Wärmerückgewinnung
- Wasserenthärtungsanlage
- Hochwertiges Farbkonzept von kt. Color mit Pigmentfarben
- Fußbodenheizung in Wohn- und Schlafräumen, zusätzlich Kühl- und Heizdecke in der Eingangshalle
- Beheizung über Fernwärme



## Beschreibung

Dieses denkmalgeschützte Villenanwesen wurde 1928/29 von dem deutsch-amerikanischen Architekten Theodor Merrill erbaut, der für seinen von angelsächsischen Herrenhäusern inspirierten Stil bekannt ist. Geradlinigkeit gepaart mit klassischer Eleganz prägen dieses High-End-Objekt, das von 2016 bis 2020 äußerst aufwändig geplant, saniert und auf allerhöchstem Niveau ausgestattet wurde. Auf einem Traumgrundstück von ca. 1.793 m<sup>2</sup> in perfekter Südwest-Ausrichtung bildet das Anwesen einen außergewöhnlichen Rückzugsort. Mit einer Wohnfläche von ca. 1.015 m<sup>2</sup> erfüllt die Villa höchste Ansprüche an Ästhetik, Komfort und Luxus. Die bestechende Architektur hat im Laufe der Jahrzehnte nichts von ihrer imposanten Wirkung eingebüßt und vermittelt herrschaftliches Ambiente. Das Grundstück ist dicht eingewachsen, was ein hohes Maß an Privatsphäre mit sich bringt.

Das Raumkonzept zeigt sich perfekt durchdacht: Im Erdgeschoss befinden sich großzügige Wohn- und Repräsentationsräume sowie ein hinreißend schöner Wintergarten. Davor erstrecken sich eine weitläufige Terrasse mit Wasserspielen sowie ein Pool samt Poolhouse. Das Obergeschoss ist als luxuriöse Masteretage mit Master-Schlafzimmer, zwei Ankleiden und zwei Bädern gestaltet; hinzu kommen zwei Gäste-Suiten. Im Dachgeschoss befinden sich vier (Kinder-)Zimmer, die jeweils über ein eigenes Bad verfügen. Im Untergeschoss sind ein spektakulärer Hamam, ein Fitnessbereich, ein Weinkeller und ein Kino untergebracht. Eine autarke, mit eigenem Eingang ausgestattete, helle 2-Zimmer-Einliegerwohnung macht dieses Villenanwesen perfekt.

Historische Details und moderne Elemente gehen in dieser Villa eine selten schöne Symbiose ein und verbinden sich zu einem Wohnumfeld der Spitzenklasse. Ein fein ausbalanciertes Farbkonzept, ein professionelles Beleuchtungssystem, feinste Maßeinbauten, modernste Haustechnik, ein ausgeklügeltes Sicherheitskonzept und viele Annehmlichkeiten mehr unterstreichen die herausragende Qualität dieser Villa. Ein Aufzug verbindet alle Etagen stufenlos miteinander. Es stehen sechs Garagenstellplätze sowie drei Außenstellplätze zur Verfügung.

## Lage

Der Herzogpark ist einer der exklusivsten und begehrtesten Wohnstandorte der Stadt. Gelegen im noblen Stadtteil Bogenhausen, östlich des Englischen Gartens und der Isar, zeichnet sich der Herzogpark durch seine ruhige, grüne Umgebung und seine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum aus. Diese Lage bietet nicht nur malerische Ausblicke, sondern auch unmittelbaren Zugang zu ausgedehnten Grünflächen, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder einfach zum Entspannen einladen. Die Isar, die nur wenige Gehminuten entfernt fließt, bietet zusätzliche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Radfahren und Flussschwimmen.

Mit dem Auto oder Fahrrad gelangt man in wenigen Minuten ins Herz der Stadt, wo man alle Vorzüge des urbanen Lebens genießen kann. Der Herzogpark: Rückzugsort und Bühne für ein Leben auf höchstem Niveau.

## 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.





























