



## 81925 München

# Spektakuläre Villa mit parkartigem Südgarten, Indoor-Pool, Tiefgarage und weiterem Baurecht



**727 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**1860 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**11**  
Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**  
Anne-Sophie Riedel  
Tel.: +49 89 15 94 55-05  
[anfragen@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	727 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	1.330 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.860 m <sup>2</sup>

Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	4

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

provisionspflichtig	<input checked="" type="checkbox"/>
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	28.04.2035
Baujahr (Haus)	2009
Endenergiebedarf	31
Primär-Energieträger	Umweltwärme
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2009
letzte Modernisierung	2016
Zustand	vollsanziert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
klimatisiert	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Personenlift über alle Geschosse (vom 2. Untergeschoss bis ins Dachgeschoss)
- Eichen-Schlossdielen, geölt, im Erdgeschoss, putzbündige Sockelleisten; geöltes Walnuss-Stabparkett im Ober- und Dachgeschoss (mit Ausnahme der Bäder) und Teilen des Untergeschosses
- Fußbodenheizung in der gesamten Villa
- Kamin im Wohnbereich (holzbeheizt)
- BUS-System zur Steuerung der Haustechnik
- Einbauküche mit mattweißen grifflosen Fronten, Eichen-Innenleben, Marmor-Arbeitsflächen, L-förmiger Koch-/Esstheke und eingebauter Sitzbank und Nischenregal, ausgestattet mit breitem Flächeninduktionskochfeld samt ausfahrbarem Dunstabzug, 2-flügeliger Kühl-Gefrier-Kombination, Backofen, Dampfgarer, zwei Wärmeschubladen (alles Gaggenau), Geschirrspüler (Miele), zwei unterbündig eingebauten Spülbecken samt Armatur sowie drei Hängeleuchten über der Esstheke
- Vorbereitungs-/Vorratsraum mit Maßeinbauten
- Maßeinbauten (schreinergefertigt durch Eham) im Garderoben- und im Abstellraum (Erdgeschoss), in der Herren- und der Damen-Ankleide, in allen drei Kinderzimmern, im Abstellraum (Obergeschoss), Ankleide (Obergeschoss)
- Küchenzeile samt Spüle, Kühlschrank und Geschirrspüler im 2. Obergeschoss
- Masterbad, gestaltet mit weiß-grauem Marmor mit Maserungsverlauf, ausgestattet mit maßgeschreinertem Doppel-Waschtisch mit Eichenholz-Fronten, zwei Einsatz-Waschbecken und Messing-Unterputzarmaturen, wandbündigem Spiegelschrank, bodengleicher Walk-in-Doppeldusche samt Rainshower, Shampoo-Nischen und Handtuchwärmer, separater WC-Nische und Deckenspots
- Kinderbad, gestaltet mit cremefarbenem Feinstein und roten Zierkacheln, ausgestattet mit Wanne, Walk-in-Dusche, maßgeschreinertem Doppel-Waschtisch samt Unterschrank und zwei Duravit-Einsatzbecken, Axor-Armaturen, separater WC-Kabine, Maßeinbauten, Handtuchwärmer und Deckenspots
- Kinder-Duschbad en suite, gestaltet mit stylisch gemusterten Zementfliesen, ausgestattet mit Dusche, maßgeschreinertem Waschtisch samt weißem Unterschrank und Mineralguss-Platte samt integriertem Becken, Dornbracht-Armatur, Spiegel, WC, Pendelleuchten, Deckenspots und Handtuchwärmer
- Gästebäder, analog gestaltet mit cremefarbenem Feinstein und blauen bzw. grünen Zierkacheln, ausgestattet jeweils mit bodengleicher Dusche, Waschtisch (Duravit), Axor-Unterputzarmatur, beleuchtetem Spiegel, Handtuchwärmer, Deckenspots und teils Maßeinbauten
- Gäste-WC, modern gestaltet mit Säulen-Waschbecken, Vola-Armatur und Dusch-WC



- Klimaanlage im Masterschlafzimmer und in beiden Gästezimmern (Obergeschoss)
- Bose-Soundsystem
- Aluminium-Glasfronten (Schüco)
- Metall-Raffstores, elektrisch steuerbar
- Innentüren mit mattweißem Finish und modernen Design-Beschlägen (raumhoch)
- Lichtkonzept mit zahlreichen Deckenstrahlern
- Stufenbeleuchtung im Treppenhaus (wandintegriert)
- Wäscheabwurf
- Tageslicht-Schwimmhalle mit beheizbarem, gefliestem Schwimmbecken (ca. 11,50 x 4,30 m, Tiefe ab Wasserkante ca. 1,50 m), mit Gegenstromanlage, Jacuzzi-Düse und Innenbeleuchtung; Umkleide, Dusche und WC sind vorhanden; Außendusche im anschließenden Patio; Pooltechnik von Ospa



## Beschreibung

Atemberaubende Lichtfülle und Transparenz, Weitläufigkeit und eine puristische Linienführung prägen die Räumlichkeiten und das Lebensgefühl in dieser herausragenden Familien-Villa. Und bei aller Modernität vermittelt dieses hochklassige Anwesen ein einladendes, warmes Wohlfühlambiente. Hervorzuheben ist außerdem die zentrale und dabei ruhige, sehr diskrete Lage, die ein Maximum an Privatsphäre bietet.

Ohne Übertreibung kann man das hier präsentierte Objekt als Architektur-Highlight bezeichnen. Geradlinigkeit und kubische Elemente vereinen sich zu einem zeitlos-modernen Baukörper von außerordentlicher Präsenz und Strahlkraft. Die Architektur besticht durch Offenheit, Leichtigkeit, Lichtfülle und großzügige Proportionen. Bodentiefe Glasflächen geben den Blick in den weitläufigen Südgarten mit märchenhaftem Park-Ambiente frei.

Die ausgezeichnet geschnittenen Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 727 m<sup>2</sup>; der Grundriss ist bestens durchdacht und ausgesprochen familienfreundlich. Neben Wohnen, Essen, Kochen und einem Kaminzimmer/Bibliothek stehen ein luxuriöser Masterbereich, drei Kinder-Suiten und zwei Gästezimmer, jeweils mit eigenem Bad, zur Verfügung.

Hinzu kommen großzügige Arbeits-, Fitness- und Lounge-Flächen. Den perfekten Rahmen für sportliche Aktivität und Wellness bildet ein Indoor-Pool mit einem ca. 11,50 Meter langen Becken und einem Dampfbad. Für die Lagerung edler Tropfen steht ein Weinkeller zur Verfügung; eine Tiefgarage bietet Platz für bis zu 4 Fahrzeuge. Beheizt wird fortschrittlich mit einer Grundwasser-Wärmepumpe samt Solar-Unterstützung; ein Lift verbindet schwellenfrei alle Etagen miteinander. Selbstverständlich ist ein umfassendes Sicherheitssystem vorhanden.

Auf dem 1.860 m<sup>2</sup> Grundstück liegt ein weiteres Baurecht, das in Form eines zusätzlichen Gebäudes mit einer Wohnfläche von ca. 625 m<sup>2</sup> realisiert werden könnte.

In Kooperation mit BB Italia München GmbH und Steinway Sons München ausgestattet.

## Lage

Der noble Stadtteil Bogenhausen ist einer der exklusivsten und begehrtesten Wohnstandorte Münchens. Östlich des Englischen Gartens und der Isar gelegen, zeichnet sich Bogenhausen durch sein elegantes, weltläufiges Flair aus. Herrschaftliche Villen, prächtige Wohnhäuser und weitläufige, gepflegte Gärten mit altem Baumbestand und parkähnlichem Flair säumen die ruhigen Straßen.

Bogenhausen 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. Doch nicht nur Naturnähe zeichnet dieses Viertel aus, sondern auch seine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum. Mit dem Auto oder dem Fahrrad gelangt man in wenigen Minuten ins Herz der Stadt, wo man alle Vorzüge des urbanen Lebens genießen kann.

Bogenhausen ist mehr als nur ein gehobener Wohnstandort – es ist ein Synonym für luxuriöses, stilvolles Leben in einer der attraktivsten Lagen der Stadt München.

## 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.

















