



81925 München

Luxuriöse Familienresidenz mit Lift, Tiefgarage, Fitnessbereich und Wärmepumpe



412 m²
Wohnfläche

837 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Alexandra Kentmann
Tel.: +49 89 15 94 55-04
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	412 m ²
Nutzfläche	763 m ²
Grundstücksfläche	837 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3
Stellplätze	6

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Preise & Kosten

provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	22.09.2025
gültig bis	21.09.2035
Baujahr (Haus)	2020
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	44.3
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A



Zustand

Baujahr	2020
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Gläserner Personenlift über alle vier Geschosse
- Hochwertiges Eichenparkett, im Erdgeschoss in Fischgrätverlegung, im Ober- und Dachgeschoss sowie Teilen des Untergeschosses als Dielenparkett
- Zementfliesen im Entree und Gäste-WC
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Umfassendes BUS-System zur Steuerung der Raumtemperatur, der Verschattung und der Beleuchtung
- Klimaanlage in Teilen des Ober- und Dachgeschosses
- Individuell designtes Treppenhaus mit LED-Stufenbeleuchtung und rahmenloser Glasbrüstung
- Gas-Showkamin mit drei Sichtseiten im Wohn-/ Essbereich
- Exklusive Einbauküche (Poliform) mit matt lichtgrauen Fronten, Kochinsel und Arbeitsflächen aus Carrara-Marmor, ausgestattet mit Induktionskochfeld samt Muldenabzug und Tepanyaki (Bora Professional), Backofen, Dampfgarer, Wärmeschublade, Geschirrspüler, Side-by-Side-Kühl-Gefrier-Kombination (alles Miele) und Quooker; zusätzliche Speisekammer mit Maßeinbauten
- Occhio-Lichtkonzept, teils mit Bewegungsmeldern, teils verstellbar und wandbündig im Beton versenkt, teils mit Bewegungsmeldern
- Diverse Designer-Hängeleuchten: u.a. Artemide, Massifcentral
- Soundsystem mit Deckenlautsprechern auf allen vier Ebenen
- Hochwertige Schreiner-Maßeinbauten: Garderobeneinbauten im Erdgeschoss; Maßeinbauten in allen Ankleiden; Teeküche mit mattweißen Fronten, Kühlschrank, Mikrowelle, Geschirrspüler und Spülbecken; Schrankeinbauten im Untergeschoss und in der Tiefgarage
- Holz-Aluminium-Fenster (Auria Shine Contura), 3-fach isolierverglast
- Maßgefertigte Vorhänge in zahlreichen Räumen
- Hochwertige Innentüren mit mattweißem Finish, stumpf einschlagend, mit verdeckten Bändern und Design-Beschlägen
- Elektrische Metallraffstores, steuerbar per BUS System
- Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit Eichendielen-Parkett und exklusiven Mutina-Mosaikfliesen in der Dusche, ausgestattet mit bodengleicher Rainshower-Dusche samt Glaswand und beleuchteter Shampoo-Nische, freistehender XXL-Wanne, zwei monolithischen Standwaschbecken samt Unterputz-Armaturen, WC (alles Antonio Lupi), zwei wandmontierten Schränken, Spiegelschrank, Deckenspots, Deckenlautsprecher, Handtuchwärmer (Tubes) und wandintegrierte WC-Garnitur



- Kinderbad (Obergeschoss), gestaltet mit cremefarbenem, großformatigem Feinstein, ausgestattet mit freistehender Wanne, bodengleicher Rainshower Dusche mit Glastür und beleuchteter Shampoo-Nische, breitem Waschbecken mit Unterschrank, Unterputz-Armatur und Spiegel, WC in einer Nische (alles Antonio Lupi), wandmontiertem Schränkchen, Handtuchwärmer (Tubes), Deckenspots und wandintegrierter WC-Garnitur
- Kinder-/Gästebad (Dachgeschoss), gestaltet mit cremefarbenem, großformatigem Feinstein, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Glas-Eckdusche mit Rainshower und beleuchteter Shampoo-Nische, breitem Waschbecken mit Unterschrank und Unterputz-Armatur, WC (alles Antonio Lupi), Handtuchwärmer, Deckenspots und wandintegrierter WC-Garnitur
- Zwei hochwertige Duscbäder im Untergeschoss
- Stylishes Gäste-WC (Erdgeschoss), gestaltet mit Zementfliesen, ausgestattet mit exklusiven Sanitäröbekten von Antonio Lupi
- Klimaanlage (Fujitsu) in Teilen des Ober- und des Dachgeschosses
- Zentrale Wohnraumbelüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Comfort Air Q von Zehnder)
- Wäscheabwurf
- Wasserenthärtungsanlage (Grünbeck)
- Grundwasser-Wärmepumpe (Novelan)
- LAN-Verkabelung
- Zahlencode-Zugangssystem
- Hochwertige Alarmanlage mit Kamerasystem und EHRL-Schnittstelle
- Saunaanschluss vorbereitet, auf Wunsch der Käufer kann eine Sauna eingebaut werden
- Tiefgarage mit bis zu sechs Stellplätzen, beheizbarer Rampe, Stromanschlüssen, Lautsprechern und Bodenspots; zusätzlicher Außenstellplatz möglich
- Garten: blickdichte Heckenpflanzungen, hochwertig angelegte Zuwegungen, zwei Bodenspots am Hauseingang, Bewässerungssystem, Mähroboter
- Zwei funkgesteuerte Hoftore
- Außen-Pool-Anschluss vorbereitet, auf Wunsch der Käufer kann ein Außen-Pool gebaut werden



Beschreibung

Edle Hölzer, wertvolle Maßeinbauten, atemberaubende Glasfronten und ein meisterhafter Grundriss: Diese High-End-Villa ist die perfekte Kombination aus besonderem Stilempfinden, zeitgemäßer Repräsentanz und intelligentem Raumkonzept. Die exquisite Ausstattung wurde auf höchstem handwerklichem Niveau realisiert. Ein sichtgeschützter, herrlich eingewachsener Garten lädt zu Entspannung im Freien ein und bietet Platz für einen Pool.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 412 m². Wohnen, Essen und Kochen wurden auf höchstem Niveau interpretiert und befinden sich im Erdgeschoss mit idealer Südwest-Ausrichtung. Das Obergeschoss umfasst drei Schlafzimmer, jeweils mit Ankleide, sowie zwei Bäder. Im Dachgeschoss sind eine weitere Schlaf-Suite sowie ein Bürotrakt untergebracht. Weitere wohnliche Flächen befinden sich im Untergeschoss: Ein Au-pair-Zimmer mit Bad en suite und Küchenzeile sowie ein Fitnessbereich mit Saunaanschluss und Duschbad runden das Angebot ab. Ein Highlight ist die Tiefgarage, in der bis zu sechs Fahrzeuge Platz finden. Die Rampe ist beheizbar. Alle Materialien wurden mit außerordentlichem Stilgespür ausgewählt; die Maßeinbauten reflektieren höchstes Qualitätsbewusstsein und moderne Eleganz.

Ein Gaskamin, eine Poliform-Küche, ein Occhio-Lichtkonzept und exklusive Bäder mit Objekten von Antonio Lupi unterstreichen den hohen Design-Anspruch der Villa. Auch ein Belüftungssystem, Klimatisierung in den oberen Etagen, ein appgesteuertes BUS-System sowie ein Sound- und ein Sicherheitskonzept sind vorhanden. Hervorzuheben ist ein gläserner Personenaufzug, der alle vier Geschosse stufenfrei miteinander verbindet. Beheizt wird mittels einer Grundwasser-Wärmepumpe.

Lage

Bogenhausen gilt als absolute Spitzenlage Münchens, die höchsten Erwartungen gerecht wird. Noble Einkaufsmöglichkeiten, Top-Gastronomie und ein internationales Publikum zeichnen dieses exklusive Umfeld aus. Große Grundstücke mit teils herrschaftlicher Villenbebauung und prächtigem alten Baumbestand prägen das Bild.

Oberföhring verbindet Bogenhauser Eleganz mit Naturnähe und überzeugt nicht zuletzt durch seine ausgezeichnete, familienfreundliche Infrastruktur. In der näheren Umgebung stehen Kitas sowie Schulen aller Sparten zur Auswahl, darunter die bilinguale private PHORMS. Die städtische Grundschule an der Oberföhringer Straße bietet Mittagsbetreuung und Hort. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke, Ärzte, sympathische Restaurants und gemütliche Biergärten sind schnell erreichbar.

Auch der Freizeitwert dieser Lage ist hervorragend. In wenigen Gehminuten gelangt man zum Isarkanal, zu den renaturierten Isarauen und in den Englischen Garten. Das Isarhochufer besitzt ein ausgedehntes Rad- und Wander-Wegenetz nach Süden und Norden und eröffnet eine Fülle von Naturerlebnissen. In Radnähe bietet eine weitläufige Sportanlage mit Tennisplätzen, Fitness-, Sauna- und Spa-Bereichen ein umfangreiches Programm für die ganze Familie. Zum MTTC Iphitos kommt man durch den Englischen Garten bequem per Rad. Ebenfalls schnell erreichbar sind das Golfzentrum Riem und der Golfpark Aschheim.

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.

















