

81375 München

Viel Raum und Privatsphäre: Stilvolles Ensemble aus Haupt- und Gästehaus mit Traumgarten



Kaufpreis
2.800.000 €

Wohnfläche
364 m²

Zimmer
9

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	633 m ²
Wohnfläche	364 m ²
Zimmer	9
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	5
Schlafzimmer	6
Stellplätze	3
Grundstücksfläche	1.474 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.800.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Ausstattung

Kamin	ja
Sauna	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Stellplatzart	Garage Freiplatz

Zustand

Baujahr	1983
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2021

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1983
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	172.1
Primär-Energieträger	Gas

Objekt-Titel

Viel Raum und Privatsphäre: Stilvolles Ensemble aus Haupt- und Gästehaus mit Traumgarten

Lage-Beschreibung

Hadern zählt zu den gesuchten, traditionell gewachsenen Wohnvierteln im Münchner Südwesten und bietet ein ausgesprochen gepflegtes, intaktes und grünes Wohnumfeld, das teilweise von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt wird. Aktuell vollzieht sich in Hadern ein Generationswechsel und viele junge Familien siedeln sich hier an.

Online-ID:
LHRLMESG

Objekt-Nr.:
HS 1781



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet und sehr familienfreundlich. Im hübschen Haderner Ortskern rund um die Alte Pfarrkirche St. Peter herrscht charmantes Dorfflair; hier gibt es – wie auch an der Fürstenrieder Straße – zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten ebenso wie Lokale und Biergärten. Ein stadtbekanntes Highlight in Großhadern ist die Konditorei Widmann. Im Viertel stehen etliche Kitas und Schulen zur Auswahl, darunter Waldorf- und Montessori-Angebote, mehrere Grundschulen sowie das renommierte Privat-Gymnasium Derksen.

Auch der Freizeitwert dieser Lage ist optimal. Der nahe Forstenrieder Park lädt zum Spaziergehen, Joggen und Radeln ein. Sowohl die Garmischer als auch die Lindauer Autobahn (A 95, A 96) sind in wenigen Minuten erreichbar und führen direkt zum Starnberger See und in die Alpen. Im Umkreis befinden sich mehrere Golfplätze.

Die nahe U-Bahnhaltestelle „Haderner Stern“ (U6) sorgt für eine schnelle, umstiegsfreie Verbindung nach Schwabing und in die Münchner City. Zur Munich International School in Starnberg verkehrt ab Hadern ein Schulbus.

Ausstattungs-Beschreibung

BAUWEISE UND BEHEIZUNG:

- Massives Ziegelmauerwerk mit 49 Zentimetern im Haupthaus
- Heizsystem im Haupthaus: Gaszentralheizung, Buderus (erneuert 2002), im Nebenhaus: Gas-Brennwerttherme (erneuert 2015)

HAUPTHAUS:

- Bodenbeläge: Carrara-Marmor im Erdgeschoss, grauer Teppichboden im Obergeschoss
- Fußbodenheizung auf den Wohnetagen (EG, OG und teilweise auch im UG)
- Kamin im Wohnbereich, überholt und saniert 2021
- Spektakuläres Edelstahl-Treppenhaus, maßgefertigt von einem Edelstahlbauer (Böhm in Eichstätt), mit Stufen aus Carrara-Marmor; zweites Edelstahl-Treppenhaus mit Zugang zu den Schlafräumen im Obergeschoss
- Großzügiges Skylight im Haupttreppenhaus, bedien- und schattierbar per Somfy-Funksteuerung
- Einbauküche (neu 2021) mit mattweißen, grifflosen Fronten und Arbeitsinsel mit beidseitigem Stauraum und integrierten LED-Lichtbändern, ausgestattet mit modernem Bora-Induktionskochfeld mit integriertem Muldenlüfter für effektiven Dunstabzug nach unten, Backofen, Mikrowelle, XXL-Kühlschrank, separatem Tiefkühler, Geschirrspüler (alles Miele), Innenauszüge sowie Geschirrschrank samt beleuchteter Vitrine
- Masterbad en suite mit Fenstern, raumhoch gefliest mit Carrara-Marmor, ausgestattet mit Eck-Badewanne, Glas-Eckdusche, Marmor-Doppelwaschtisch mit zwei Einsatzbecken, Unterschrank und großem Spiegel, WC, Bidet, elektrischem Handtuchwärmer und maßgefertigten Deckenleuchten
- Kinderbad, raumhoch gefliest mit Carrara-Marmor, ausgestattet mit Walk-in-Dusche, Marmor-Waschtisch mit Einsatzbecken, Unterschrank und großem Spiegel, WC, Wandleuchten und Deckenleuchte
- Gäste-WC, raumhoch gefliest mit Carrara-Marmor, ausgestattet mit Marmor-Waschtisch mit Einsatzbecken, Unterschrank und großem Spiegel sowie WC
- Maßeinbauten: Garderobeneinbauten, Bibliothekseinbauten im Wohnbereich, flexibles Einbau-System (Interlücke) in der Masterankleide sowie Einbauten in dem darüberliegenden Abstellraum, hochwertige Schrankeinbauten (neu 2021) in der zweiten Ankleide, Arbeitszeile und Oberschränke in dem Abstellraum (ehemals Fotolabor) im Untergeschoss
- Weiße Innentüren mit putzbündig eingelassenen Zargen samt Schattenfuge, teils mit deckenhohen Laibungen und Paneel im oberen Bereich
- Maßgeschreinerte Holzfenster mit Dreischeiben-Isolierverglasung, im Erdgeschoss, größtenteils abschließbar; Kunststofffenster in den Lichtschächten
- Elektrische Rollläden
- Maßgefertigte Edelstahl-Deckenstrahler auf beiden Wohnetagen
- Occhio-Wandleuchten in mehreren Schlafzimmern und beiden Ankleiden
- Zahlreiche dimmbare Beleuchtungen
- Klafs-Saunarium samt Dusche und separatem WC im Untergeschoss, anschließender Relax-/Gym-Bereich
- Weinkeller mit Ziegelboden und Flaschenregal
- Video-Gegensprechanlage im Erd-, Ober- und Untergeschoss
- Gaszentralheizung, Buderus (erneuert 2002)
- Dreifach-Garage mit funkgesteuertem Doppel-Rolltor und Kipptor, Ausgussbecken und Vorrüstung für E-Mobilität
- Garten: Marmor-Terrasse mit manueller Markise und Treppe zum Garten, zwei Mähroboter, Gerätehaus, Gartenbeleuchtung, Hausbeleuchtung und Beleuchtung an der Zuwegung mit lichtgesteuerter Schaltung, prachtvoll gewachsene Pflanzen (Ginkgo, Buche, Eiche, Kastanie, Kirschbaum, Linde, Ahorn, Sträucher, Stauden, Eiben, Hortensien und Rosen)

GÄSTEHAUS:

- Hellgrauer Teppichboden
- Einbauküche mit hellen Hochglanz-Fronten, ausgestattet mit breitem Cerankochfeld (Siemens), Dunstabzug (Berbel), Backofen (Siemens) und Kühl-Gefrier-Kombination (Siemens)
- Duschbad en suite (Erdgeschoss), gestaltet mit hellen Fliesen, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC
- Helles Hauptbad (Obergeschoss, erneuert ca. 2015), gestaltet mit Granit-Bodenfliesen und cremefarbenen Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Waschbecken mit Unterschränk und beleuchtetem Spiegel, WC und elektrischer Fußbodenheizmatte
- Weiße Innentüren, teils deckenhohe Laibungen mit Paneelen im oberen Bereich
- Holzfenster, 2-fach verglast, im Erdgeschoss, größtenteils abschließbar
- Granderwasser-Anlage
- Wasserenthärtungsanlage (Grünbeck)
- Gas-Brennwerttherme (erneuert 2015)
- Video-Gegensprechanlage
- Quasi uneinsehbarer Privat-Patio mit manueller Markise, Beleuchtung, Steckdose, Wasseranschluss und Außenzugang

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet lichterfülltes, familienfreundliches Wohnen, gepaart mit vielfältigen Nutzungsoptionen auf einem üppig eingewachsenen Grundstück. Das Ensemble besteht aus einem architektonisch raffinierten, großzügig dimensionierten Haupthaus mit Villencharakter und einem vollkommen autarken, zweigeschossigen und unterkellerten Nebengebäude. Beide Gebäude bieten eine Wohnfläche von insgesamt ca. 364 m² und ein äußerst vielseitiges Spektrum. Während das Haupthaus das Potenzial zu einem repräsentativen Familiendomizil besitzt, empfiehlt sich die charmante Dependance als stilvolles Gästehaus, als Arbeitsbereich oder für weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Ideal geschnittene Räumlichkeiten, edle Carrara-Marmorböden und -bäder, eine elegante Einbauküche aus dem Jahr 2021, sowie ein Saunarium und Maßeinbauten schaffen ein höchst attraktives Wohnumfeld. Komplettiert wird dieses außergewöhnliche Ensemble durch eine Dreifach-Garage mit Vorrüstung für E-Mobilität.

Die absolut ruhige, intakte Lage in Großhadern verbindet kurze Wege in die Münchner Innenstadt mit der Nähe zum idyllischen Fünfseenland, insbesondere dem Starnberger See mit seinen traumhaften Segelrevieren und Golfplätzen.

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.

Impressionen





