82064 Straßlach-Dingharting
Villenstil und klassische Gartenkunst



Kaufpreis
3.200.000 €

Wohnfläche
295 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Sandra Lipowy
+49 89 159455-0
anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	410 m²
Wohnfläche	295 m²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Grundstücksfläche	1.161 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.200.000 €
Außencourtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1995
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	28.11.2029
Ausstelldatum	28.11.2019
Primär-Energieträger	Öl
Energieverbrauchkennwert	89.5

Zustand

Baujahr	1995
Zustand	gepflegt

Austattung

Kamin	Ja
Sauna	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Öl
Swimmingpool	Ja
unterkellert	Ja
Stellplatzart	
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Villenstil und klassische Gartenkunst

Lage-Beschreibung

Straßlach-Dingharting ist eine eigenständige Gemeinde im oberbayerischen Landkreis München mit etwa 3.200 Einwohnern. Die Infrastruktur dieser idyllischen Isartal-Gemeinde ist ausgezeichnet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Kita und eine Grundschule liegen in Laufnähe. Weiterführende Schulen gibt es in den Nachbargemeinden Grünwald, Pullach, Icking und Schäftlarn. Zur Munich International School in Starnberg verkehrt ein Schulbus.

Online-ID:
ZRPYFTTW

Objekt-Nr.:
HS 1989

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Direkt an Grünwald angrenzend, bietet Straßlach höchste Lebensqualität sowie ausgezeichnete Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der Grünwalder Forst und die umliegende malerische Landschaft bieten ideale Voraussetzungen zum Radeln, Joggen und Spazierengehen. Auch die Isarauen und Badeseen laden zum Entspannen ein. Etwa drei Kilometer entfernt befindet sich der renommierte Münchner Golf Club mit einer 27-Loch-Anlage. Reithöfe und ein Tennisclub ergänzen das sportliche Angebot. In ca. 30 Autominuten erreicht man den Starnberger See.

Ausstattungs-Beschreibung

- Repräsentatives Entree mit bis zu ca. 6,70 m Raumhöhe, Galerie und kunstgeschmiedeter Treppenbrüstung
- Bibliothek mit offenem, holzbefeuertem Kamin
- Schreinerküche im Landhausstil mit Siemens-Geräten und separatem Anrichtebereich
- Tageslicht-Masterbad en suite mit Sanitärobjekten von Duravit „1930“, Tageslicht-Kinderbad und Gäste-WC
- Helle Fliesen im Erdgeschoss, Teppichböden im Ober- und Untergeschoss
- Hochwertige Stuckarbeiten in den Wohnräumen und im Außenbereich
- Aufwändige Wandmalereien des Kunstmalers Franz Feistl
- Maßgefertigte Einbauten, u. a. Bücherschränke, Ankleide, Arbeitszimmer und Weinkellerregale
- Holzsprossenfenster und Kassettentüren mit Messingbeschlägen
- Elektrische Rollläden und dimmbare Einbauspots
- Lautsprechersystem im ganzen Haus, Video-Gegensprechanlage
- Spa-Bereich mit Sauna (Silgmann), Dusche und WC im Untergeschoss
- Beheizbarer Außenpool mit Gegenstromanlage, Beleuchtung und automatischer Abdeckung
- Jacuzzi und Warm-/Kaltwasser-Außendusche
- Südterrasse mit überdachtem Freisitz und Heatern sowie Balkonterrasse im Obergeschoss
- Uneinsehbarer Garten mit Teich, Wasserfall, Springbrunnen, Empore mit Statue und automatischer Bewässerung
- Tee-Pavillon mit Heizstrahlern, Beleuchtung und Highspeed-Internet
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang und funkgesteuertem Tor
- Funkgesteuertes Einfahrtstor
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Beheizung über Ölheizung (Viessmann, erneuert 2006)

Objektbeschreibung

Klassische Eleganz, ein Traumgarten und ein Höchstmaß an Privatsphäre: Diese 1995 im Architektenstil erbaute Villa besticht durch ihre symmetrische Architektur, weiße Sprossenfenster und eine außergewöhnlich stimmige Gestaltung. Das uneinsehbare, ca. 1.161 m² große Grundstück liegt in bester Villenlage von Straßlach, unmittelbar angrenzend an Grünwald. Kita, Grundschule und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar, der Grünwalder Forst und die Isarauen liegen direkt vor der Tür.

Großzügig Platz für eine Familie bietet das Raumkonzept, das sich über ca. 295 m² Wohnfläche und drei Ebenen erstreckt. Herzstück des Erdgeschosses ist die bis zu ca. 6,70 m hohe Eingangshalle mit Galerie, an die sich eine lichtdurchflutete Raumflucht aus Speisezimmer, Salon und Bibliothek mit offenem Kamin anschließt. Das Obergeschoss beherbergt die privaten Schlafräume, darunter einen Masterbereich mit Ankleide und eigenem Bad, sowie eine breite Balkonterrasse mit Südausrichtung. Im Untergeschoss lädt ein Spa-Bereich mit Sauna zur Entspannung ein. Ein beheizbarer Pool, ein Jacuzzi und ein Tee-Pavillon machen den Garten zur privaten Oase. Eine Doppelgarage rundet das Angebot ab.

Die gepflegte Ausstattung zeugt von Liebe zum Detail. Hochwertige Stuckarbeiten, Kassettentüren und Holzsprossenfenster mit Messingbeschlägen sowie eine Schreinerküche im Landhausstil fügen sich zu einem harmonischen Gesamtbild. Durchdachte Maßeinbauten in nahezu allen Bereichen schaffen reichlich Stauraum.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

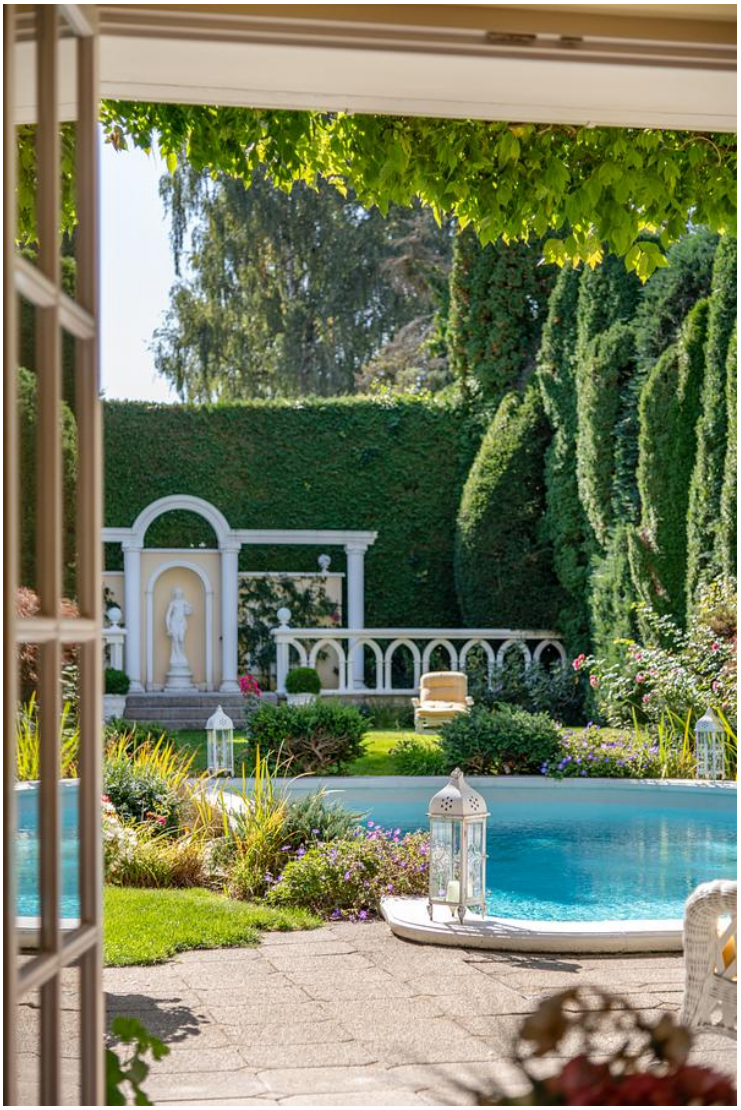
Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

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










AI-modified



















