



82031 Grünwald

Englisch inspirierte, neuwertige Villa von 2019, in nobelster Grünwalder Lage



3.980.000 €

Kaufpreis

233 m²

Wohnfläche

576 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH

Julia Goth

Tel.: +49 89 15 94 55-69

anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	233 m ²
Nutzfläche	310 m ²
Grundstücksfläche	576 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.980.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.05.2025
gültig bis	20.05.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2019
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	85.4



Zustand

Baujahr	2019
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertige Fliesen in authentischer Holzdielen-Optik (Kollektion Tr3nd by Ergon) auf beiden Wohngeschossen und größtenteils im Untergeschoss; hohe weiße Sockelleisten
- Naturstein-Treppenbeläge (Jura gebürstet)
- Fußbodenheizung auf beiden Wohngeschossen und größtenteils im Untergeschoss, separat regulierbar über Raumthermostate
- Holzbefuerter Panoramakamin (Brunner) zwischen Wohn- und Essbereich
- Schreiner-Einbauküche mit matt taupefarbenen Fronten und Dekton-Fronten sowie einer Kochtheke mit beidseitigem Stauraum und hinterleuchteter Onyx-Platte, ausgestattet mit Bora-Induktionskochfeld samt Muldenlüfter (Bora), Backofen mit zusätzlicher Dampffunktion, Mikrowelle mit zusätzlicher Backfunktion, Wärmeschublade (alles Siemens), Geschirrspüler (Miele), XXL-Kühlschrank samt Gefrierfach (Liebherr), Spüle, Apotheker-Vorratsschrank, beleuchteten Regalborden und drei Design-Leuchten (Tobias Grau) über der Kochtheke
- Helles Masterbad en suite, gestaltet mit grauen Metro-Fliesen und schimmerndem Mosaik, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Rainshower-Dusche samt Glas-Faltdür und Shampoo-Nische, Doppelwaschtisch mit Unterschrank (Keramag), Keuco-Armaturen und beleuchtetem Spiegel sowie WC
- Helles Kinderbad, gestaltet mit anthrazitfarbenen Fliesen und schimmerndem Mosaik, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Rainshower-Dusche, Unterschrank mit zwei Aufsatzbecken, Keuco-Armaturen und beleuchtetem Spiegel, WC, Deckenspots und Glasregalen
- Zwei Duschbäder im Untergeschoss, ebenso hochwertig gestaltet und ausgestattet wie die Hauptbäder im Obergeschoss
- LED-Deckenspots in zahlreichen Räumen
- Wandbündige Stufenbeleuchtung im Treppenhaus
- Vorhangschienen in zahlreichen Räumen
- Weiße Kassetentüren (Brüchert und Kärner, Hamburg), ca. 2,20 m hoch, mit Design-Beschlägen
- Holz-Alu-Sprossenfenster, 3-fach isolierverglast, mit Sicherheitsbeschlägen und Pilzzapfen-Verriegelung
- Elektrische Aluminium-Rollläden
- Maßgefertigte Innen-Plissees (MHZ) in mehreren Räumen
- Farrow & Ball Farben
- LAN-Verkabelung (Cat 7a)
- Wasserenthärtungsanlage (Grünbeck), auch für die Gartenbewässerung
- Starkstromanschluss für den Einbau einer Sauna im Untergeschoss
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Ausgussbecken und Arbeitstisch mit Schubladen
- Großflächige Leinwand im Heimkino
- Zwei Kleiderschränke im Untergeschoss



- Glasfaser-Anschluss im Haus
- Video-Gegensprechanlage „Welcome“ (Busch-Jaeger)
- Zahlencode-Zugang am Tor
- Fingerprint-Zugang an der Haustür
- Motorschloss-Haustür mit tresorartiger Mehrfachverriegelung
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang, funkgesteuertem Tor, Ausgussbecken, bodentiefem Fenster, extensiv begrüntem Dach und Vorrüstung für E-Mobilität, Durchfahrtsbreite ca. 5,20 m, Durchfahrtshöhe ca. 1,90 m
- Garten: Feinstein-Terrasse in authentischer Naturstein-Optik, hochwertiger Kunstrasen, Rabatten mit Granit-Einfassungen, sehr schöne Bepflanzung mit einer gemischten Hecke (Rhododendren, Hortensien, Lavendelheide, Jasmin, Magnolien), Bewässerungsanlage (Hunter), Gartenbeleuchtung (Brumberg), Gartenbox, Metall-Gartenhaus und Holzlege (alles Biohort), Außensteckdosen und mehrere Wasseranschlüsse
- Hochwertige Metall-Pergola (Brustor) mit verstellbaren Lamellen, Vertikal-Screens, Wind- und Regenwächter sowie indirekter LED-Beleuchtung einschl. Farbwechsel



Beschreibung

Dieses außergewöhnlich geschmackvolle, hochwertige Familiendomizil entstand 2019 im klassisch-eleganten Villen-Stil. Die Architektur wird von einer Symmetrie geprägt, die den englischen Landsitzen der georgianischen Epoche nachempfunden ist. Putzfaschen, Gesimse, bodentiefe Sprossenfenster und brillante Hell-Dunkel-Kontraste akzentuieren die Fassade. Im Inneren des Hauses setzen sich das besondere Stilempfinden und hohe Qualitätsbewusstsein fort. Ausgezeichnet geschnittene Räume und eine exklusive Ausstattung vereinen sich mit Wohlfühlambiente und Lichtfülle zu einem ebenso repräsentativen wie behaglichen Wohnumfeld. Geschickt platzierte Details vermitteln einen stylischen Twist.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 233 m². Das Erdgeschoss umfasst eine atemberaubende Eingangshalle mit Garderobe und Gäste-WC sowie Wohnen, Essen und Kochen. Im Obergeschoss sind neben einer Mastersuite zwei Kinderzimmer und ein zusätzliches Bad untergebracht. Im wohnlichen Untergeschoss kommen flexibel nutzbare Flächen, ein Heimkino, ein vorbereiteter Wellness-Bereich, Abstell-, Technik- und Hauswirtschaftsflächen hinzu. Ein Highlight ist der charmante, pflegeleichte Garten mit luxuriöser Pergola, Bewässerungsanlage und Beleuchtung. Eine Doppelgarage mit direktem Hauszugang macht dieses hochkarätige Objekt perfekt. Beheizt wird nachhaltig mittels Geothermie.

Hervorzuheben ist die exzellente, absolut ruhige Lage im noblen, äußerst begehrten Grünwalder Villenviertel Geiselsgasteig. Die Infrastruktur ist absolut familienfreundlich; auch die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend.

Lage

Die eigenständige Gemeinde Grünwald grenzt südlich an die Landeshauptstadt und zählt zu den privilegiertesten Wohnlagen Münchens und Deutschlands. Ein äußerst anspruchsvolles Publikum schätzt die idyllische, grüne Lage zwischen der Isar und dem Grünwalder Forst. In bundesweiten Rankings bezüglich Lebens- und Freizeitqualität belegt Grünwald regelmäßig Spitzenplätze.

Die exklusiv von uns angebotene Villa liegt eingebettet in ein nobles Wohnviertel mit ausgeprägtem Villencharakter. Weitläufige Grundstücke mit prachtvollem Baumbestand und herrschaftlicher Bebauung schaffen ein höchst privilegiertes Umfeld. Mit hervorragenden Kinderbetreuungseinrichtungen (darunter bilinguale und Montessori-Angebote), einer Grundschule und einem Gymnasium ist in Grünwald eine absolut familienfreundliche Infrastruktur vorhanden. Zur Munich International School (MIS) in Starnberg verkehrt ein Schulbus. Im Grünwalder Ortskern befinden sich gehobene Einkaufsmöglichkeiten, ausgezeichnete Gastronomie und hervorragende Ärzte.

Eine Tennisanlage, Reitmöglichkeiten, Fitness und Yoga, ein Hallen- und ein Freibad sowie mehrere Golfplätze sorgen in Grünwald und der Umgebung für ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot. Der Starnberger See, die Garmischer Alpen und das Chiemgau sind dank der idealen Lage Grünwalds südlich von München schnell zu erreichen.

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.











