



81927 München

5-Zimmer-Gartenwohnung mit Einliegerwohnung im Souterrain



2.450.000 €

Kaufpreis

205 m²

Wohnfläche

296 m²

Nutzfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dr. Philip Ebeling

Tel.: +49 89 15 94 55-46

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	205 m ²
Nutzfläche	296 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	58,6 m ²
Gartenfläche	275 m ²
Stellplätze	2
Wohneinheiten	6

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.450.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	1.244 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 inkl.



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	17.11.2015
gültig bis	16.11.2025
Baujahr (Haus)	2016
Endenergiebedarf	30,9
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab kurzfristig

Zustand

Baujahr 2016
Zustand gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Wintergarten	✓
DV-Verkabelung	✓
Gäste-WC	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Schreiner-Landhausdielen in EG und UG (ausgenommen die Bäder, der Technik- und der Hauswirtschaftsraum)
- Fußbodenheizung in EG und UG, individuell regulierbar über Raumthermostate
- Split-Klima-Anlage im Schlafzimmer
- BUS-System zur Steuerung von Heizung, Rollläden und Licht (auch remote über App)
- Schreinerküche mit Fronten in Eiche sowie aufwändiger Spachteltechnik, großer Kochinsel, Esstheke und integriertem, ausziehbarem Eichen-Esstisch, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld, Grillplatte, Backofen, Dampfgarer (alles Gaggenau), Dunstabzug mit Abluft (Gutmann), großem Kühlschrank einschl. 0°-Boxen (Miele), Geschirrspüler (Siemens), anschließende Speisekammer mit Regalen
- Schreinerereinbauten: Eichen-Wandverkleidungen einschl. Regalen, Schränken, TV-Wand sowie Sitzbereich mit Polstern im Wohnzimmer, Sideboards mit reichlich Stauraum, Schreibtischen und Kühlschränken in beiden Schlafzimmern (UG)
- Masterbad (EG), gestaltet mit taupe- und cremefarbenem Feinstein und -Riemchen, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainsky und Glastür, Beton-Doppelwaschbecken, großformatigem LED-Spiegel einschl. TV, Armaturen von Steinberg, verchromtem Handtuchwärmer (Zehnder), separater WC-Nische mit Bidet (Duravit), LED-Lichtband im Bodenbereich und dimmbaren Deckenspots
- Wellness-Bad (UG), gestaltet mit cremefarbenem Feinstein, bodengleicher Dusche einschl. Rainsky und Glastür, breitem Waschbecken (Duravit „Vero“, Unterputz-Armaturen von Steinberg), beleuchtetem Spiegel, WC (Duravit), wandmontiertem TV-Gerät (Loewe)
- Dampfbad (UG) mit Kneippschlauch, elegant gestaltet mit Glasmosaik
- Gäste-WC, gestaltet mit cremefarbener Steinriemchen-Wandverkleidung, ausgestattet mit hellem Marmor-Standwaschbecken, Unterputz-Armatur (Dornbracht „Tara“), WC (Duravit)
- Kassettentüren mit mattweißem Finish, schreinergefertigt, in EG und UG
- Weiße Kunststofffenster, 3-fach verglast
- Elektrische Rollläden, steuerbar über das BUS-System
- Umfassendes Lichtsystem mit Deckenbeleuchtungen (größtenteils dimmbar) in nahezu allen Räumen und den Bädern, indirekten LED-Effekt-Beleuchtungen (Wohnzimmer, Küche, beide Schlafzimmer UG), Occhio-Leuchten im Treppenhaus sowie in der Diele (UG), wandbündige



Stufenbeleuchtung im Treppenhaus (UG),

- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum (UG)
- Touch-Zugangssystem an der Wohnungstür im EG
- Video-Gegensprechanlage einschl. Aufzeichnung
- Starkstromanschluss an einem der beiden Tiefgaragen-Stellplätze
- Garten: Holzoptik-Fliesen auf der Terrasse, großer beleuchteter Sonnenschirm, automatisches Bewässerungssystem, Mähroboter (beides Gardena), LED-Beleuchtung, Wasseranschluss
- Patio-Terrasse (UG): Naturstein-Bodenplatten und Riemchen-Wandverkleidung



Beschreibung

Diese Wohnung befindet sich im Erdgeschoss der anspruchsvollen, sehr gepflegten Mehrfamilien-Villa „Jacobi-Palais“ aus dem Baujahr 2016. Das Objekt begeistert durch seine Großzügigkeit, den perfekten Grundriss, die exquisite, detailreiche Design-Ausstattung und diverse technische Feinheiten. Auch das Raumangebot ist außergewöhnlich. Das Erdgeschoss umfasst einen weitläufigen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, zwei (Schlaf-)Zimmer, einen Ankleideraum, ein Bad, eine Speisekammer, eine begehbare Garderobe und ein Gäste-WC. Hinzu kommt ein ebenso exklusiv wie das Erdgeschoss gestaltetes Souterrain. Hier befinden sich ein perfekt geschnittenes Zimmer mit Tageslicht und Patio-Terrasse, ein weiterer flexibel nutzbarer Raum, ein Wellness-Bereich mit Dampfsauna sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen.

Wertvolle Eichen-Schreinereinbauten im modernen Chalet-Stil, eine maßgefertigte Küche mit Kochinsel, Fußbodenheizung auf beiden Ebenen, edles Baddesign, ein BUS-System und viele Annehmlichkeiten mehr schaffen ein hochkarätiges, repräsentatives Wohnumfeld. Ein weiteres Highlight ist eine große Sonnenterrasse mit anschließendem Privatgarten. Zwei ebenerdige Tiefgaragen-Stellplätze machen dieses Objekt perfekt.

Lage

Bogenhausen zählt zu den begehrtesten, privilegiertesten Lagen Münchens mit exklusivem, weitläufigem Flair. Das von uns im Alleinauftrag angebotene Objekt befindet sich im Bogenhauser Ortsteil Denning. Denning bietet herrlich ruhiges, grünes und familienfreundliches Wohnen und ist doch nur wenige Minuten vom noblen Altbogenhausen mit seinem einzigartigen Gründerzeit-Charme sowie dem Herzogpark mit seiner herrschaftlichen Villenbebauung entfernt.

Die Infrastruktur ist perfekt und absolut familiengerecht. In der nahen Umgebung findet man an der Denninger Straße sowie am Rosenkavalierplatz alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Rewe, Bio-Supermarkt, Bäckerei, Apotheke etc.) sowie einen beliebten Wochenmarkt, Kinos und Restaurants. Denning wird auch wegen seines hohen Freizeit- und Erholungswerts geschätzt. Den Sportpark Rothof mit Tennisplätzen und der Turnerschaft Jahn erreicht man schnell zu Fuß; zum Golfzentrum Riem gelangt man in ca. 15 Radminuten.

In Bogenhausen stehen zahlreiche Kitas zur Auswahl (darunter auch bilinguale und Montessori-Angebote). Der PHORMS Campus München liegt nur ca. 10 Radminuten entfernt. Mit der nahen U-Bahnstation „Richard-Strauss-Straße“ (U4) ist eine perfekte Anbindung an den ÖPNV gegeben.

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.













GRUNDRISS ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	167,0	37,3	204,3
Gardrobe	7,0		7,0
WC	2,3		2,3
Wohnen / Essen / Kochen	77,5		77,5
Vorrat	2,5		2,5
Diele	10,2		10,2
Bad	13,8		13,8
Ankleide	4,4		4,4
Gast	12,8		12,8
Schlafen	15,2		15,2
Wintergarten zu 1/5	3,4	3,4	6,8
Überdachte Terrasse 1 zu 1/5	5,6	5,6	11,2
Überdachte Terrasse 2 zu 1/5	4,3	4,3	8,6
Terrasse zu 1/4	8,0	24,0	32,0
Erdgeschoss	167,0	37,3	204,3

Alle Flächen sind Circa-Angaben.

* = zu 1/5 in Wfl.
** = zu 1/4 in Wfl.
Raumhöhen von bis zu 2,50 m





GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Untergeschoss	37,6	54,3	91,9
Garderobe zu 1/2	1,7	1,7	3,4
Flur zu 1/2	6,1	6,1	12,2
Zimmer 1 + Ankleide zu 1/2	12,1	12,1	24,2
Abstellraum 1		4,8	4,8
Abstellraum 2		7,5	7,5
Bad zu 1/2	6,9	6,9	13,8
Zimmer 2 zu 1/2	10,8	10,8	21,6
Lichthof		4,4	4,4
Untergeschoss	37,6**	54,3	91,9

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,70 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	167,0	37,3	204,3
Untergeschoss	37,6	54,3	91,9
Gesamt	204,6	91,6	296,2

Alle Flächen sind Circa-Angaben

** im Untergeschoss sind Räume zu 1/2 in die Wohnfläche eingerechnet. Diese Räume sind baurechtlich nicht als Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 45 BayBO genehmigt und daher nur zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet, z.B. als Hobbyraum.