



**80689 München**

Ästhetisches Design-Domizil mit hinreißendem Garten und viel Privatsphäre



**2.950.000 €**

Kaufpreis

**186 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**565 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Kira Wäldele

Tel.: +49 89 15 94 55-68

[anfragen.gr@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.gr@riedel-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	186 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	294 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	565 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3
Stellplätze	2

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab nach Absprache

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	2.950.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

**Energieausweis**

Art	Bedarf
gültig bis	28.11.2029
Baujahr (Haus)	2021
Endenergiebedarf	68,7
Primär-Energieträger	KWK fossil
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2021
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertiges Eichen-Dielenparkett, geölt, Premium-Sortierung (Firma Trapa)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, steuerbar per KNX-System
- KNX-System, remote steuerbar per Handy-App
- Luxus-Einbauküche (Eggersmann über Dross + Schaffer) mit grifflosen mattschwarzen bzw. Messing-Fronten, Kochinsel und Keramik-Arbeitsplatten in Marmor-Optik, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld einschl. Muldenlüfter (Bora), Backofen, Geschirrspüler (beides V-Zug), Kühl-Gefrier-Kombination (Liebherr) und Flaschen-Kühlauszug; separate Speisekammer mit Fenster und Einbauregalen
- Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit italienischem Travertin (Steinmetz Seibold, Zwiesel), ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Sitzbank, Shampoo-Nische und indirekter Beleuchtung, monolithischem Travertin-Doppelwaschtisch einschl. Unterschrank, Unterputz-Armaturen (Dornbracht „Vaia“, dark platinum gebürstet), geräumigem Spiegelschrank, WC, Deckenspots, Lichtvoute und hinterleuchteten Messing-Cut-out-Paneele
- Duschbad (Untergeschoss), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Glasedusche, Travertin-Waschtisch einschl. Unterschrank und schwarzem Aufsatzbecken, Unterputz-Armatur (Dornbracht „Vaia“, dark platinum gebürstet), mit geräumigem Spiegelschrank, WC und Deckenspots
- WC (Dachgeschoss), analog zum Masterbad sowie mit einer Design-Tapete gestaltet, ausgestattet mit Travertin-Waschtisch einschl. Unterschrank und schwarzem Aufsatzbecken, Unterputz-Armatur (Dornbracht „Vaia“), großem Spiegel, WC und Deckenspots
- Wertvolle Maßeinbauten (Schreinerei Peter, Viechtach): Eichen-Wandvertäfelung mit ausgefrästen Lamellen im Eingangsbereich, beleuchtete Regale im Wohnzimmer, luxuriöse Masterankleide einschl. exquisitem Innenleben, Innenbeleuchtung und beleuchteten Accessoire-Auszügen, sämtliche Badeinrichtungen, Büroeinbauten im Dachgeschoss-Studio, Einbauschränk im Gästezimmer, Stauraum-Einbauten unter der Treppe, Regaleinbauten in der Speisekammer, Unterschränke im Hauswirtschaftsraum
- Deckenspots in allen vier Geschossen
- Maßgefertigte Vorhänge, elektrisch bedienbar im Masterschlafzimmer
- Edles Wandfinish (italienische Kalk-Pressetechnik)
- Raumhoch verspiegelte Flächen im Eingangsbereich, Wohnzimmer und Masterbereich
- Individuelles Lichtkonzept mit Einbaustrahlern und indirekter Vouten-Beleuchtung
- Beleuchtete Handläufe und Wandleuchten im Treppenhaus
- Maßgeschreinerte Kassetentüren mit mattweißem Finish und schwarzen Design-Beschlägen
- Aluminium-Fenster, 3-fach isolierverglast (Josko)
- Elektrische Metall-Raffstores (Josko), ausgerüstet mit Wetter-Automatik, steuerbar per KNX-System
- LAN-Verkabelung
- Wasserenthärtungsanlage (BioCat)
- Aufschaltbare Alarmanlage einschl. Panic Button



- Video-Gegensprechanlage mit Weiterleitung auf das Handy
- Hunde- und Katzenklappe (Petwalk) mit Sensorsteuerung
- Glasfaseranschluss
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit direktem Hauszugang und Vorbereitung für eine Wallbox, Gesamtbreite ca. 5,20 m, Länge ca. 5 m
- Garten: professionell gestaltet und fachmännisch angelegt, großzügige Sonnenterrasse mit Betonplatten der Firma Godelmann, langes Wasserbecken mit Wasserfall-Zulauf und Umwälzpumpe, dekorative „Goldstein“-Mauer, per Handy-App bedienbare Gartenbeleuchtung, 8 sehr hochwertige XXL-Pflanzgefäße (Atelier Vierkant, Amsterdam), Metall-Gerätehaus, vorbereitete Pflaster-Fläche mit Stromanschluss für Sommerhaus, hochwertige Holz-Metall-Einzäunung
- Umlaufende Dachterrasse mit Bangkirai-Dielenbelag (wird noch verlegt)
- Beheizung über Viessmann Brennstoffzelle, zugleich auch Stromproduktion

Auf Wunsch kann das eigens für diese Villa designte Mobiliar ganz oder teilweise übernommen werden.



## Beschreibung

Wie ein verstecktes Juwel befindet sich dieses Haus in weit zurückversetzter, perfekt abgeschirmter und absolut ruhiger Gartenlage. Das Objekt wurde 2021 im klassischen Bauhaus-Stil nach einem Entwurf des prämierten Architekten Dr. Norbert Weickenmeier errichtet. Der hohe äußere Anspruch setzt sich im Inneren des Hauses fort. Über alle vier Geschosse begeistert das Objekt durch seine exquisite Ausstattung. Das gesamte Interiordesign wurde von dem Münchner Innenarchitekten Andreas Koubek mit größtem Stilempfinden stimmig und detailreich geplant. Die Umsetzung erfolgte durch erstklassige Handwerksbetriebe auf höchstem Niveau.

Der durchdachte Grundriss erstreckt sich über ca. 186 m<sup>2</sup>. Wohnen, Essen und Kochen befinden sich im Erdgeschoss. Das Obergeschoss umfasst einen luxuriösen Masterbereich. Im penthouseähnlichen Dachgeschoss ist ein lichtdurchfluteter Studioraum untergebracht. Das ebenfalls sehr hochwertig ausgestattete Untergeschoss bietet einen weiteren taghellen Raum mit Terrasse, ein Natursteinbad, Hauswirtschafts- und Abstellflächen. Ein absolutes Highlight ist der uneinsehbare Garten mit Wasserbecken.

Die Ausstattung zeugt von erlesenem Geschmack und höchstem Qualitätsbewusstsein. Geöltes Eichenparkett, eine exklusive Eggersmann-Küche mit Messingfronten, wertvolle Eichen-Maßeinbauten und edles Wandfinish vereinen sich zu Interieurs der Extraklasse. Hinzu kommen ein App-gesteuertes KNX-System, eine aufschaltbare Alarmanlage und eine Wasserenthärtungsanlage.

## Lage

Kleinhadern zählt zu den traditionell gewachsenen Wohnvierteln im Münchner Südwesten und bietet ein ausgesprochen ruhiges, gepflegtes und grünes Wohnumfeld, das vorwiegend von zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt wird. Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Design-Domizil liegt in einer ruhigen, wenig befahrenen Anwohnerstraße im Kleinhaderner Blumenviertel.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet und sehr familienfreundlich. Im näheren Umkreis stehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Auswahl (Rewe, Edeka, Bäckerei Zöttl, Rossmann); auch ein Friseur und eine Post sind vorhanden. Im Viertel gibt es etliche Kitas und Schulen, darunter Waldorf- und Montessori-Angebote, mehrere Grundschulen und das renommierte Privat-Gymnasium Derksen.

Auch der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage ist optimal. In der Umgebung gibt es Tennis- und Reitmöglichkeiten. Der Lochhamer Schlag lädt zum Spaziergehen, Joggen und Radeln ein. Sowohl die Garmischer als auch die Lindauer Autobahn (A95, A96) sind in wenigen Minuten erreichbar und führen direkt in das Fünfseenland, zum Starnberger See und in die Alpen. Die nur wenige Gehminuten entfernte 18er-Tram fährt direkt in die Münchner City. Auch mehrere Buslinien verkehren in der Nähe.

## 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.







