## 80997 München

# Freistehendes Einfamilienhaus im Chalet-Stil, modern interpretiert



Kaufpreis
**2.950.000 €**

Wohnfläche
**279 m²**

Zimmer
**5**


**Ihr Ansprechpartner**

RIEDEL Immobilien GmbH

Carina Gallant
+49 89 159455-0
signature@riedel-immobilien.de


### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Nutzfläche | 314 m² |
| Wohnfläche | 279 m² |
| Zimmer | 5 |
| Balkone / Terrassen | 4 |
| Terrassen | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Stellplätze | 2 |
| Grundstücksfläche | 2.701 m² |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 2.950.000 € |
| Außencourtage | 2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis |
| provisionspflichtig | Ja |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Baujahr (Haus) | 2006 |
| Wertklasse | C |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 13.11.2035 |
| Ausstelldatum | 13.11.2025 |
| Primär-Energieträger | Erdgas leicht |
| Energieverbrauchkennwert | 83 |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2006 |
| Zustand | gepflegt |

### Austattung

| | |
|---|---|
| Kamin | Ja |
| Sauna | Ja |
| Küche | Einbauküche |
| Gäste-WC | Ja |
| Gartennutzung | Ja |
| Stellplatzart | |
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |

### Lage-Beschreibung

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Villa befindet sich in einer außergewöhnlich schönen, ruhigen Lage im Herzen der Villenkolonie Hartmannshofen mit ihrem idyllischen Wald-Charakter. Die niveauvolle Nachbarschaft besteht aus teils historischen Häusern und anspruchsvoller moderner Bebauung. Alter Baumbestand schafft ein herrlich grünes Wohnumfeld mit naturnahem Park-Flair.

Online-ID:
UXTYMARC

Objekt-Nr.:
HS 1830


vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Infrastruktur. Im Umkreis stehen städtische und private Kitas (auch bilinguale Einrichtungen) zur Auswahl. Die Grundschule an der Haldenbergstraße ist in wenigen Gehminuten erreichbar. In Lauf- bzw. Radnähe befinden sich die renommierten Obermenziger bzw. Nymphenburger Privatschulen sowie die Maria-Ward-Schulen. Sportvereine, Hockey-, Tennis- und Squash-Angebote, Yoga-Studios, das Dantebad mit Winter-Außenbecken und das ebenfalls nahegelegene Olympiagelände sorgen für ein abwechslungsreiches, niveauvolles Freizeitprogramm. Der TSV Moosach-Hartmannshofen bietet zahlreiche Sparten, von Fußball über Tennis und Fitness bis zu Ski und Eisstockschießen.

Auch Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahen Umkreis. Das „Ristorante Menzingers“ mit Gastgarten, die stimmungsvolle „Fasanerie“ sowie das beliebte „Corretto“ mit großer Terrasse liegen in kurzer Entfernung. Mit Bus- und Tramlinien sowie der S-Bahn „Obermenzing“ ganz in der Nähe ist eine ideale Anbindung an den ÖPNV gegeben.

## Ausstattungs-Beschreibung

- Jura-Kalkstein, großformatig im Erdgeschoss
- Ahorn-Landhausdielen im Obergeschoss
- Fußbodenheizung im Erd- und im Obergeschoss sowie in großen Teilen des Untergeschosses, separat regulierbar über Raumthermostate
- Schwedenofen im Wohn-/Essbereich
- Küche, modular gestaltbar mit mobilen Holz-Elementen und Naturstein-Arbeitsflächen aus dem Urweltsteinbruch Holzmaden, ausgestattet mit Kochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank und unterbündig eingebautem Edelstahl Spülbecken
- Masterbad (Obergeschoss), hell gestaltet mit Ahorn-Dielenboden, ausgestattet mit freistehender Naturstein-Wanne, zwei spiegelgleichen Holz-Waschtischen samt Naturstein-Platten, Naturstein-Aufsatzbecken und Dornbracht-Unterputzarmaturen („Tara“), Spiegeln mit Spiegelleuchten sowie separater WC-Kabine mit Fenster, Waschtisch und WC (Duravit, Starck 1)
- Duschbad (Erdgeschoss), hell gestaltet mit Naturstein-Boden und cremefarbenen Wandfliesen, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche samt Überkopfbrause, Holz-Waschtisch samt Naturstein-Platte, Naturstein-Aufsatzbecken und Dornbracht-Unterputzarmaturen („Tara“), Spiegel mit Spiegelleuchten sowie WC (Duravit, Starck 1)
- Ahorn-Innentüren mit satinierten Beschlägen, teils Schiebetüren
- Holzfenster (Lärche), 2-fach isolierverglast
- Glaserker (Pfosten-Riegel-Wand) mit Aluminium-Profilen außen und zweifacher Verglasung
- Dachflächenfenster in der Lichtkuppel mit Wind- und Regenwächter
- Porzellan-Drehschalter und Steckdosen (Manufactum)
- Infrarot-Sauna mit Panorama-Glaswand, Untergeschoss
- Granderwasser-Anlage
- Wasserfilter-Anlage (BelaAqua)
- Garten: Sonnensegel, Stahlblech Regentonnen (Metallwerke Renner), Metall-Brunnen, Mähroboter
- Doppelgarage mit zwei Toren, eines davon funkgesteuert, sowie Glaskuppel und verglaster großer Tür zum Garten

## 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.

## Objekt-Titel

Freistehendes Einfamilienhaus im Chalet-Stil, modern interpretiert

## Objektbeschreibung

Großflächige Fensterfronten und ein behagliches, lichtdurchflutetes Ambiente prägen dieses äußerst reizvolle Objekt. Eine geradlinige, von Holz und Glas dominierte Architektur, das ebenso minimalistische wie einladende Interiordesign und ein raffiniert geschnittenes Raumprogramm machen aus dieser freistehenden Einfamilienvilla ein echtes Unikat.

Helles Fichtenholz verbindet sich mit Naturstein, atemberaubende Glasfronten holen viel Licht und Sonne ins Haus und eröffnen überwältigende Panoramablicke in die Natur. Durch Deckenhöhen bis ca. 5,45 Meter entsteht außergewöhnliche Luftigkeit. Dieses Voll-Wert-Haus von Baufritz wurde in nachhaltiger Holz-Bauweise errichtet und begeistert durch seine hohe Qualität, den ökologischen Anspruch und eine bestechende Ästhetik; 2023 wurde das Öko-Haus-Unternehmen Baufritz mit dem Bundes-Umweltpreis ausgezeichnet.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 279 m². Ein weitläufiger, offener Wohn-/Ess- und Kochbereich mit einem Glaserker über zwei Etagen, bis zu vier Schlafzimmer, zwei Bäder und ein Gäste-WC bilden das Raumangebot. Hinzu kommen Hobby-, Fitness-, Hauswirtschafts- und Abstellflächen im Untergeschoss. Die Ausstattung vereint Stilempfinden und Wertigkeit. Eine modulare Küche, heller Jura-Kalkstein, edles Ahorn-Parkett mit Fußbodenheizung und puristische Bäder schaffen ein Wohnumfeld, das zum Wohlfühlen einlädt. Eine Doppelgarage und mehrere Außenstellplätze machen dieses Familiendomizil perfekt.

## Impressionen















