80997 München

Highend-Luxus trifft Ruhe und Privatsphäre auf ca. 2.600 m² Parkgrundstück



Kaufpreis
auf Anfrage

Wohnfläche
312 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	433 m²
Wohnfläche	312 m²
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	4
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	2.598 m²

Preise & Kosten

Außencourtage	2,38 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Kaufpreis auf Anfrage	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2020
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	22.07.2034
Ausstelldatum	22.07.2024
Endenergiebedarf	42.4
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug

Austattung

Kamin	Ja
Sauna	Ja
Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas
barrierefrei	Ja
klimatisiert	Ja
unterkellert	Ja
Stellplatzart	
Ausstattungs-Kategorie	Luxus

Lage-Beschreibung

Das hier zum Kauf angebotene Villenanwesen 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 sowie anspruchsvoller moderner Bebauung. Alter Baumbestand schafft ein herrlich grünes Wohnumfeld mit naturnahem Park-Flair.

Online-ID:
QGXCXUTV

Objekt-Nr.:
HS 1595

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 nahe gelegene Olympiagelände bieten Familien ein abwechslungsreiches, niveauvolles Freizeitprogramm. Der TSV Moosach Hartmannshofen bietet zahlreiche Sparten von Fußball über Tennis und Fitness bis zu Ski und Eisstockschießen.

In Fußnähe befindet sich Feinkost Zeilermeier mit ausgesuchten Frischwaren; an der Menzinger Straße sind weitere Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Das „Ristorante Menzingers“ mit Gastgarten, die stimmungsvolle „Fasanerie“ sowie das beliebte „Corretto“ mit großer Terrasse liegen in kurzer Entfernung. Bus- und Tramlinien verlaufen ganz in der Nähe.

Ausstattungs-Beschreibung

- Personenlift mit individuell designter Innenverkleidung über alle drei Geschosse
- Fußbodenheizung in der gesamten Villa, steuerbar per KNX-System
- Gaskamine im Wohnzimmer und in der Wohnküche
- Klimatisierung in den Schlafräumen
- KNX-System, App-basiert, zur Remote-Steuerung von Raumtemperatur, Beleuchtung und Rollläden
- Eichen-Fischgrätparkett, weiß geölt, in der gesamten Villa (ausgenommen Entrée, Küche, Bäder, Heimkino, Spa-Bereich); klassische hohe Sockelleisten mit aufwändiger Profilierung
- High-End-Schreinerküche mit kassettierten Fronten, geräumiger Kochinsel, Naturstein-Arbeitsflächen und Premium-Geräten von V-Zug; zusätzliche Beiküche
- Bar mit hinterleuchteter Onyx-Wand, Spüle und Kühlschrank im Wohnbereich
- Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit fugenlos verlegtem Feinstein in authentischer Marmor-Optik, ausgestattet mit in Podest eingelassener Luxus-Wanne, Naturstein-Doppelwaschtisch einschl. maßgefertigtem Unterschrank, Magic Mirror einschl. TV, Axor-Armaturen („Montreux"), separater WC-Kabine einschl. Bidet und Waschtisch, bodengleicher Walk-in-Dusche mit Rainshower, Sitzbank und beleuchteter Shampoo-Nische, geräumigen Maßeinbauten und Vola-Handtuchwärmer
- Kinderbad (Obergeschoss), gestaltet mit sandfarbenem Feinsteinzeug, ausgestattet mit bodengleicher Rainshower-Dusche einschl. Glasabtrennung; raumbreitem Waschtisch einschl. maßgeschreinertem Unterschrank, Axor-Armaturen („Montreux"), WC (Flaminia) und Vola-Handtuchwärmer
- Gäste-Bad (Souterrain), gestaltet mit Feinsteinzeug in Marmor-Optik, ausgestattet mit bodengleicher Dusche einschl. Rainshower und beleuchteter Shampoo-Nische, Waschtisch-Board auch Eiche mit Aufsatzbecken, Axor-Armaturen („Montreux") und WC (Flaminia)
- Gäste-WC (Erdgeschoss), gestaltet mit Tapete von London Art und monolithischem Naturstein-Waschbecken
- Gäste-WC (Untergeschoss), apart gestaltet
- Schreiner-Maßeinbauten in nahezu allen Räumen, hervorzuheben, insbesondere die Master-Ankleide und Kinderzimmer
- Kassettentüren, schreinergefertigt, teils als Tapetentüren, mit geschmiedeten Drückern bzw. Beschlägen
- Holzsprossen-Fenster bzw. Holzsprossen-Schiebetüren (Sicherheitsklasse RC2)
- Aluminium-Rollläden, elektrisch, steuerbar per KNX-System, zusätzlich Metall-Fensterläden
- Stuckleisten umlaufend sowie Lichtvoute in Erd- und Obergeschoss bei abgehängter Decke mit integrierter Beleuchtung
- Decken-Einbauspots, dimmbar (Wever & Ducré) in nahezu allen Räumen
- Farbpalette Farrow & Ball
- SONOS-Soundsystem mit wandbündigen Lautsprechern auf allen drei Ebenen
- Heimkino mit Decken- und Bodenspots, Möbeleinbauten einschl. Weinkühler, deckenversenkbarem Laser-Beamer (Panasonic), aus der Decke ausfahrbarer Motor-Leinwand (ca. 3,50 x 3 m), vier Sonance-Lautsprechern und zwei Subwoofern sowie Küchennische einschl. Geschirrspüler
- Spa-Bereich mit Sauna (Küng) und Dampfdusche
- Weinkeller mit maßgeschreinerten, beleuchteten Regalen
- Mudroom hochwertig gestaltet
- Hauswirtschaftsraum
- Wäscheabwurf vom Erd- und Dachgeschoss direkt in die Waschküche
- Außenanlagen: aufwändige Bepflanzung, Zuwegungen mit Basalt-Kleinsteinpflaster, großzügige Terrasse aus heimischem Lärchenholz, Beleuchtung mit Designer-Windlichtern und Pflanzenbeleuchtungen mittels Erdspießleuchten samt Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr, KNX-gesteuerte Wandbeleuchtung, funkgesteuertes Zufahrtstor, Paketbox
- Doppelgarage mit funkgesteuertem Tor, Wandheizung, Gartenkammer und direktem Hauszugang
- Alarmsystem einschl. Videoüberwachung des gesamten Grundstücks

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

Highend-Luxus trifft Ruhe und Privatsphäre auf ca. 2.600 m² Parkgrundstück

Objektbeschreibung

Herrschaftliche Proportionen, zeitlose Eleganz und ein Maximum an Privatsphäre: Auf einem ca. 2.598 m² großen Parkgrundstück in der Villenkolonie Hartmannshofen erwartet Sie diese 2023 fertiggestellte Villa im Hamptons-Stil zum Erstbezug.

Auf ca. 312 m² Wohnfläche und ca. 433 m² Nutzfläche verteilen sich drei Ebenen, die ein Personenlift stufenfrei verbindet. Das über zwei Geschosse offene Entrée sorgt für einen imposanten ersten Eindruck. Im Erdgeschoss gehen Wohnen, Essen und eine Bibliothek/TV-Lounge harmonisch ineinander über; ein verglaster Gaskamin mit Nero-Marquina-Verblendung und eine Bar mit hinterleuchteter Onyx-Wand setzen besondere Akzente. Die Schreinerküche mit Kochinsel, Naturstein-Arbeitsflächen und V-Zug-Geräten wird durch eine Beiküche, einen weiteren Gaskamin und eine einladende Essecke ergänzt. Über den Mudroom gelangt man direkt in die Doppelgarage.

Das Dachgeschoss ist ganz auf die Familie ausgerichtet: Der Masterbereich mit Schlafzimmer, großzügiger Ankleide und luxuriösem Bad bildet einen ruhigen Rückzugsort. Zwei gleichwertige Kinderzimmer teilen sich ein eigenes Bad; alle Schlafräume sind klimatisiert.

Im Souterrain setzt sich der High-End-Anspruch fort – mit Gästebereich samt Duschbad, Heimkino, Spa mit Küng-Sauna und Dampfdusche, Weinkeller mit maßgeschreinerten, beleuchteten Regalen sowie Hauswirtschafts- und Technikräumen.

Weiß geöltes Eichen-Fischgrätparkett, Deckenstuck, Maßeinbauten in nahezu allen Räumen, ein KNX-System, ein Sonos-Soundsystem und durchdachte Sicherheitstechnik runden das Ausstattungsbild ab. Der prachtvoll eingewachsene Garten mit Lärchenholz-Terrasse und altem Baumbestand macht dieses Anwesen zu einem seltenen Refugium mitten in München.

Impressionen



























