80638 München

Meisterhafte Kreation in Gerner Toplage: Hochklassige Villa mit sechs Schlafzimmern



Kaufpreis
auf Anfrage

Wohnfläche
468 m²

Zimmer
10

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kurt Distler
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	698 m²
Wohnfläche	468 m²
Zimmer	10
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	6
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	851 m²

Preise & Kosten

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

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1960
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	15.07.2036
Ausstelldatum	16.07.2026
Endenergiebedarf	129
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1960
Zustand	vollsaniert
letzte Modernisierung	2024

Austattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Garage

Objektbeschreibung

Manche Häuser beeindrucken auf den ersten Blick. Diese Villa entfaltet ihre besondere Klasse mit jedem Raum, jeder Sichtachse und jedem sorgfältig gestalteten Detail. In begehrter Gerner Toplage verbindet sie zeitlose Architektur mit der unverwechselbaren Handschrift des Interiordesigners Robert Stephan – und einer Großzügigkeit, die ebenso Raum für repräsentative Begegnungen wie für ein erfülltes Familienleben schafft.

Online-ID:
WBGLQUVC

Objekt-Nr.:
HS 1818

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Durch die Zusammenführung und aufwendige Sanierung zweier Villenhälften entstand ein außergewöhnliches Zuhause mit eigener Identität. Das von Robert Stephan für The Rope | Studio entworfene Interieur folgt einer gestalterischen Idee, die das gesamte Haus durchzieht: Erlesene Natursteine, edle Hölzer und brüniertes Messing verbinden sich mit individuellen Maßeinbauten und fein abgestimmtem Licht zu einer Atmosphäre von spürbarer Qualität. Exzellente Handwerkskunst verleiht jedem Detail Tiefe; die souveräne Material- und Farbwahl schafft eine Eleganz, die Bestand hat.

Den eindrucksvollen Mittelpunkt bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich. Über eine Längsachse von 18 Metern öffnen sich faszinierende Perspektiven, begleitet von Tageslicht aus Osten, Süden und Westen. Hier finden große Einladungen ebenso ihren selbstverständlichen Rahmen wie ruhige Stunden im privaten Kreis. Eine Bibliothek,
der wintergartenähnliche Lounge-Bereich und die maßgefertigte Küche mit hochwertiger V-Zug-Ausstattung bereichern das Wohnerlebnis.

Auf ca. 468 m² Wohnfläche verbinden sich gesellige Offenheit und persönlicher Rückzug. Sechs Schlafzimmer,
drei exquisit gestaltete Bäder und zwei Gäste-WCs bieten auch einer großen Familie den Freiraum, den ein Zuhause dieser Klasse verspricht. Das Penthouse mit seiner dreiseitig umlaufenden Dachterrasse eröffnet Raum für eigene Vorstellungen – etwa einen privaten Fitnessbereich oder ein individuell gestaltetes Spa.

Auch im Garten setzt sich der Anspruch des Hauses fort. Das 851 m² große Eckgrundstück mit Süd-West-Ausrichtung, sorgfältig komponierter Bepflanzung und sichtschützenden Hecken schafft einen geschützten Ort im Grünen. Unweit des Nymphenburger Schlosskanals wird die Verbindung aus Privatsphäre, gewachsenem Villenumfeld und familiengerechter Infrastruktur zum besonderen Privileg.

Wer seine Vorstellungen weiter fassen möchte, erhält mit dem optionalen Erwerb des unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücks eine besondere Perspektive: zusätzlichen Raum, um das Anwesen nach eigenen Wünschen weiterzuentwickeln und seiner Repräsentanz eine neue Dimension zu verleihen.

Objekt-Titel

Meisterhafte Kreation in Gerner Toplage: Hochklassige Villa mit sechs Schlafzimmern

Lage-Beschreibung

Nymphenburg und insbesondere das historisch geprägte Gern zählen zu den unangefochtenen Spitzenwohnlagen Münchens. Denkmalgeschützte und moderne Anwesen, gepflegte Alleestraßen und viel Grün schaffen ein nobles Umfeld, das von einem anspruchsvollen Publikum geschätzt wird. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss, dem Park und dem Schlosskanal lässt zu allen Jahreszeiten ein besonderes Lebensgefühl entstehen.

Die hochklassige Familienvilla befindet sich in ausgesprochen privilegierter, ruhiger Lage zwischen dem Nymphenburger Schlosskanal und dem idyllischen Canaletto-Grünzug. Hervorzuheben ist auch die optimale und besonders familienfreundliche Infrastruktur. Im nahen Umkreis gibt es Geschäfte für den täglichen und den gehobenen Bedarf. Auch exzellente Gastronomie steht im Viertel, größtenteils teils fußläufig erreichbar, zur Auswahl, beispielsweise „Das Obers“ und das „Acetaia“.

Nymphenburg ist bekannt für seine ausgezeichneten Kitas (auch bilinguale) und Schulen. Die begehrte Grundschule an der Maria-Ward-Straße befindet sich in einem Seitenflügel des Schlosses. Mit den renommierten Nymphenburger Schulen und den Maria-Ward-Schulen stehen auch erstklassige weiterführende Schulen zur Verfügung. Hockey, Tennis, Squash, Leichtathletik, Yoga: Gleich mehrere Sportvereine und private Studios bieten ein breites Programm für die ganze Familie.

Ausstattungs-Beschreibung

- Interiordesign von Robert Stephan für The Rope | Studio
- Bodenbeläge: Armani-Marmor im Entree und Treppenhaus, geräuchertes Eichen-Fischgrätparkett in Wohn- und Schlafräumen, türkischer Marmor/Kalkstein in den Bädern, Muschelkalk im Wintergarten
- Panoramakamin mit Travertin-Sockel und Nussbaum-Verkleidung im Wohnbereich
- Fußbodenheizung auf allen drei Wohngeschossen
- Schreinerküche (Cucina Viva / Koch Interieur Manufaktur) mit V-Zug-Geräten, Quooker CUBE, Beiküche mit Skylight und Speisekammer mit Einbauten
- Sommerküche im Wintergarten mit V-Zug-Induktionskochfeld und Teppanyaki
- Badgestaltung mit hochwertigen Natursteinmaterialien
- Schreinereinbauten der Firma Daxenberger
- Pivot-Innentüren (schwebend) aus amerikanischem Nussbaumholz mit brünierten Messingbeschlägen
- Dachterrasse mit Beleuchtung und Stromanschluss, dreiseitig umlaufend

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.

Impressionen



























