

81925 München

Nobelste Adresse im Herzogpark: Repräsentative Familien-Villa über ca. 341 m²



Kaufpreis

8.900.000 €

Wohnfläche

341 m²

Zimmer

7

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dr. Philip Ebeling

+49 89 159455-0

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	480 m ²
Wohnfläche	341 m ²
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3
Badezimmer	3
Schlafzimmer	6
Stellplätze	3
Grundstücksfläche	621 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	8.900.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1990
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	13.04.2036
Ausstelldatum	2026-04-14
Endenergiebedarf	84.7
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	1990
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Elektro
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

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.

.....
Online-ID:
EEURRTME
.....

Objekt-Nr.:
HS 1745
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

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

Nobelste Adresse im Herzogpark: Repräsentative Familien-Villa über ca. 341 m²

Lage-Beschreibung

Der elegante Bogenhauser Herzogpark zählt zu den absoluten Spitzenlagen Münchens. Stadtnah und dennoch ruhig, besticht diese Wohngegend durch exquisite Villenbebauung. Stattliche Grundstücke mit prächtig eingewachsenen Gärten prägen das Bild dieses privilegierten Viertels. Der idyllische Grünzug am Brunnbach ist nur wenige Schritte entfernt; auch zum Isarhochufer gelangt man schnell zu Fuß. Die Flemingstraße liegt inmitten einer Tempo-30-Zone und gilt als eine der begehrtesten Adressen Bogenhausens und Münchens.

Die Geschäfte am Kufsteiner Platz bieten alles für den täglichen Bedarf (Feinkost, Supermarkt, Bäcker, Metzger, Café, Papeterie, Blumenladen, Bank, Apotheke). Im nahen Altbogenhausen ist eine Infrastruktur für höchste Ansprüche vorhanden. Schnell erreichbar sind erstklassige Restaurants wie das „Acquarello“, die „Käfer-Schänke“ und das „Chuchin“. Die „Emmeramsmühle“ lockt vor allem im Sommer mit einem zauberhaften Gastgarten und ist nur einen Spaziergang entfernt.

Auch die Familieninfrastruktur ist perfekt. In der näheren Umgebung, ca. sieben Radminuten entfernt, liegt der private PHORMS Campus mit bilingualem Kindergarten, Grundschule und Gymnasium. Auch die britische St. George's School ist schnell erreichbar. Zur Munich International School in Starnberg verkehrt ab Bogenhausen ein Schulbus. Im Umkreis stehen außerdem mehrere Kitas zur Auswahl (Am Sternenwinkel mit bilingualem Montessori-Konzept, Elly & Stoffl u.a.).

Ausstattungs-Beschreibung

- Bodenbeläge: weiße Marmorfliessen im Erdgeschoss, helle Teppichböden im Treppenhaus, im Ober- und im Dachgeschoss (ausgenommen der größere Dachgeschossraum, hier Fischgrätparkett)
- Fußbodenheizung
- Offener Kamin, Marmor-Einfassung und -Bodenplatte im Wohnbereich
- Einbauküche (Küchen Dreier) mit weißen Hochglanz-Fronten und Koch-/Esstheke, ausgestattet mit Cerankochfeld, Tepanyaki, Backofen, Mikrowelle (alles Gaggenau), Dunstabzug, Geschirrspüler (Miele), doppelflügeliger Kühl-Gefrier-Kombination (Sharp), Doppelspüle und Deckenspots
- Hauptbad (Obergeschoss), gestaltet mit Marmor-Bodenfliesen und Bisazza-Glasmosaik, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Doppel-Waschtisch mit Marmorplatte und Unterschrank, WC und raumhohen Maßeinbauten
- Duschbad (Obergeschoss), gestaltet mit Marmor-Bodenfliesen und Bisazza-Glasmosaik, ausgestattet mit Runddusche, zwei Waschbecken, WC und raumhohen Maßeinbauten
- Kinderbad (Dachgeschoss), gestaltet mit Marmor-Bodenfliesen und Bisazza-Glasmosaik, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Doppel-Waschtisch mit Marmorplatte und Unterschrank, WC, raumhohen Maßeinbauten und elektrischem Handtuchwärmer
- Gäste-WC (Erdgeschoss) mit Säulenwaschbecken und WC
- Weiße Kunststoff-Sprossenfenster, 2-fach verglast, im Wohn-/Essbereich als Rundbogenfenster gestaltet, ausgestattet mit Messingbeschlägen
- Elektrische Rollläden
- Weiße Kassetten Türen, ausgestattet mit Messing-Drehbeschlägen im amerikanischen Stil
- Umlaufende Lichtvouten mit integrierten Vorhangschienen im Wohn-/Essbereich sowie in zwei Schlafzimmern (Obergeschoss)
- Deckenspots in zahlreichen Räumen
- Wandintegrierte Stufenbeleuchtung im Treppenhaus
- Beleuchtete Wandnischen im Treppenhaus
- Maßeinbauten: Bibliothekswand im Wohnbereich, Garderobenschrank, Schränke in mehreren Schlafzimmern, Holzstube mit Regalen im Obergeschoss, raumhohe Einbauschränke im Untergeschoss
- Gästebereich (Untergeschoss): weiße Küchenzeile und Waschtisch einschl. Unter- und Spiegelschrank
- Dampfbad (Klafs VapoTherm) mit Dusche und anschließendem Ruhe-/Fitnessraum mit Gartenzugang (Untergeschoss)
- Duschkabine im Hauswirtschaftsraum (Untergeschoss)
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum (Untergeschoss)
- Separates WC im Untergeschoss
- Gegensprechanlage auf allen Wohnetagen
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Geflieste Doppelgarage mit funkgesteuertem Tor, Stromanschluss, Fenster, Platz für Geräte und Gartenzugang
- Außenstellplatz vor der Garage
- Funkgesteuertes Hoftor

Objektbeschreibung

Diese klassisch-elegante Villa präsentiert sich in absoluter Toplage. Denkmalgeschützte Villen, exquisite moderne Bebauung, Generalkonsulate, herrschaftliche Residenzen und majestätischer Baumbestand machen den Bogenhauser Herzogpark zu einer der Topadressen Münchens. Familien finden hier ein optimales Umfeld vor. In Radnähe liegt der private PHORMS Campus, und auch die St. George's School ist schnell erreichbar. Auch exzellente Kitas stehen zur Auswahl.

Das Raumangebot trägt den Anforderungen einer Familie mit bis zu vier Kindern auf ideale Weise Rechnung. Ein weitläufiger Wohn-/Essbereich, eine geräumige Küche, bis zu sechs Schlafzimmer und drei Bäder eröffnen flexible Nutzungsoptionen. Im taghellen Souterrain kommt ein Gästebereich mit Küchenzeile, Dusche und WC hinzu. Außerdem sind dort ein Spa-Bereich mit Dampfbad und ein Fitnessraum untergebracht.

Gelungene Grundrisse und großzügige Raumproportionen, ein offener Kamin, Natursteinböden und Maßeinbauten schaffen ein ebenso anspruchsvolles wie einladendes Wohnumfeld. Entworfen wurde die Villa von dem Architekturbüro Wülleitner. Das Interiordesign wurde auf hohem handwerklichen Niveau von "Die Einrichtung" umgesetzt.

Da bei der Entstehung hohe Maßstäbe an Qualität, Werthaltigkeit und räumlicher Funktionalität angelegt wurden, lässt sich die Villa mit überschaubarem Aufwand zu einer zeitgemäßen Familienresidenz umgestalten.

Impressionen





