

ERSTKLASSIGE LAGE – ERSTKLASSIGE AUSSTATTUNG



## Villen-Anwesen in erstklassiger Lage Grünwald

# Inhaltsverzeichnis

Objektbeschreibung	Seite	3
Objektdaten	Seite	4
Ausstattungsmerkmale	Seite	5
Standortbeurteilung	Seite	6
Wohn-Nutzflächen EG und OG	Seite	7
Wohn-/Nutzflächen GG und UG	Seite	8
Gesamtflächen im Überblick	Seite	9
Grundriss Erdgeschoss mit Garten	Seite	10
Grundriss Dach- und Zwischengeschoss	Seite	11
Grundriss Garten- und Untergeschoss	Seite	12
Ansichten	Seite	13-18
Mietpreis	Seite	19
Kontakt	Seite	20

## Objektbeschreibung

Diese erstklassige Villen-Hälfte, in einer der renommiertesten Straßen Grünwalds, lässt hinsichtlich Ausstattung und Lage keine Wünsche offen. Die anspruchsvolle Architektur dieses Anwesens wurde im Innenbereich unter Verwendung bester und edelster Materialien konsequent fortgeführt.

Das einladende Entree mit Gäste-WC führt uns unter anderem über Doppelflügeltüren in den großen lichtdurchfluteten Livingbereich, welcher im Rahmen eines offenen Wohn-/Livingkonzeptes Wohnen und Essen miteinander verbindet. Bodentiefe Fensterfronten geben den Blick frei auf die herrliche angrenzende Terrassenlandschaft und den – in diese integrierten – beheizbaren Außenpool. Vom zugehörigen Sommerhaus mit viel Glasfronten und offenem Giebel-Dach hat man einen inspirierenden Blick über die Poolanlage hin zum eingebetteten Gartenteich. Das Sommerhaus bietet sich unbedingt zur Nutzung als Atelier an, aber auch Außenküche oder Sauna wären hier gut aufgehoben.

Der Essbereich mit offenem Kamin lässt – ebenfalls über bodentiefe Fensterfronten – den Blick über den Gartenteich schweifen.

Von hier – wie auch vom Entree – können wir die hochwertige – mit Granitarbeitsplatten ausgestattete – Küche betreten.

Im Obergeschoss kommen wir zum Master-Bedroom mit integriertem Bluetooth-Lautsprecher-System, Video-Überwachung und kleinem, französischem Balkon. Das Ensuite-Bad hat mit Dusche, Whirlpool-Wanne, Bidet, Pissoir, TV, Bluetooth-Lautsprecher-System sowie einstellbarer Wellness-Beleuchtung Spa-Charakter. Auch ein Ankleidezimmer mit großem Balkon und ein weiteres kleines Zimmer befinden sich auf dieser Etage.

Das in gleicher Wohnraum-Qualität ausgestattete Gartengeschoss bietet sehr viel Platz und Privatsphäre für heranwachsende Jugendliche, könnte aber gleichsam Freiberuflern, zum Beispiel Rechtsanwälten, Steuerberatern oder Ärzten ein hervorragendes Arbeitsambiente sein.

Das Garten-geschoss verfügt über ein eigenes Treppenhaus und einen eigenen Eingangsbereich; es könnte auch ohne weiteres gänzlich vom restlichen Wohnbereich getrennt werden.

## Objektdaten

Objektart	Walmdach-Villenhälfte mit EFH-Charakter
Baujahr	1991/92
Energieträger	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wohn-/Nutzfläche	ca. 380 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 960 m <sup>2</sup>
Zimmer	10 Zimmer
Badezimmer	2 Badezimmer
Gäste-WC	1 Gäste-WC
Fenster	Dreifachverglaste Holzfenster, teilweise bodentief
Modernisierungen	2022
Garage	Doppelgarage, 2 Stellplätze
Verfügbarkeit	sofort

## Ausstattungsmerkmale

- > Individuelle, anspruchsvolle Architektur
- > Hochwertige Granit-, Marmor- und Parkettböden
- > Elektrische Rollläden
- > Master-Bedroom mit Videoüberwachung, integriertem Bluetooth-Lautsprechersystem und Ensuite-Master-Bad
- > Master-Bad mit TV und integriertem Bluetooth-Lautsprechersystem, Whirlpool-Badewanne, Bidet, Pissoir, Wellness-Beleuchtung
- > Beheizbarer Außen-Pool (Geothermie) mit Gegenstromanlage und elektrischem, begehbarem Pooldeck für ganzjährige Nutzung
- > Beheizbares Sommerhaus mit offenem Giebeldach für Außenküche, Atelier, Sauna, etc.
- > Gartenteich
- > Offener Außenkamin, offener Innenkamin
- > Fußbodenheizung, zusätzlich Radiatoren in Schlafbereichen – Zwei Heizkreisläufe
- > Zwei Garagenplätze in beheizbarer Doppelgarage (40 qm) mit Ladestation für E-Auto (bis 22 kW, also Schnellladung möglich)
- > Zwei weitere Außen-Stellplätze
- > Abus-Alarmanlage im gesamten Anwesen
- > Großes Gartengeschoss mit eigenem Treppenhaus und Eingangsbereich (auch bestens geeignet für freiberufliche Tätigkeiten)
- > u.v.m.

## Standortbeurteilung: Mikrolage im Umkreis von 3 km

1. Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten	Erstklassige Auswahl an vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, die weit über den täglichen Bedarf hinausgehen.
	Gesundheitsversorgung	Bestmögliche ärztliche Versorgung vor Ort; München Klinik Harlaching 3,5 km sowie eine Auswahl an hervorragenden Sport- und Fitnessmöglichkeiten
	Verkehrsanbindung ÖPNV	Bus- und Trambahn 50 m entfernt – von der Villa aus weder hör- noch sichtbar
	Verkehrsanbindung PKW	A995: 8,5 km; A8: 12 km
	Freizeitmöglichkeiten	Vielfältige Geschäfte, Restaurants, Cafés, Biergärten und ein großes Angebot an Veranstaltungen und Konzerten
2. Wohnqualität		Grünwald, eine der reichsten Gemeinden Deutschlands und staatlich anerkanntes Erholungsgebiet, zählt mit seinen etwa 11.000 Einwohnern zu den nobelsten, schönsten und begehrtesten Adressen Münchens. Sie befindet sich unmittelbar vor den südlichen Toren der Landeshauptstadt und liegt am östlichen Ufer der Isar, 14 km vom Zentrum der Innenstadt entfernt.

## Wohn-/Nutzflächen Erdgeschoss und Obergeschoss

	Wohn-/ Nutzfläche	Nutzflächen- abzug in m <sup>2</sup>	Nutzfläche
<b>Erdgeschoss:</b>			
Eingangsbereich	20,49 m <sup>2</sup>		
Gäste-WC	2,54 m <sup>2</sup>		
Livingbereich	52,90 m <sup>2</sup>		
Livingbereich II	41,54 m <sup>2</sup>		
Küche	14,00 m <sup>2</sup>		
Terrasse / teilüberdacht (50 %)	20,50 m <sup>2</sup>	20,50 m <sup>2</sup>	20,50 m <sup>2</sup>
<b>Summe Erdgeschoss:</b>	<b>151,97 m<sup>2</sup></b>	<b>20,50 m<sup>2</sup></b>	<b>20,50 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss I:</b>			
Flur	7,60 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	1,50 m <sup>2</sup>		
Studio	9,50 m <sup>2</sup>		
Master-Bad	10,50 m <sup>2</sup>		
Master-Bedroom	30,90 m <sup>2</sup>		
Balkon Master-Bedroom	0,60 m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup>
Ankleide	13,05 m <sup>2</sup>		
Balkon Ankleide	4,30 m <sup>2</sup>	4,30 m <sup>2</sup>	4,30 m <sup>2</sup>
<b>Summe Obergeschoss I:</b>	<b>77,95 m<sup>2</sup></b>	<b>4,90 m<sup>2</sup></b>	<b>4,90 m<sup>2</sup></b>

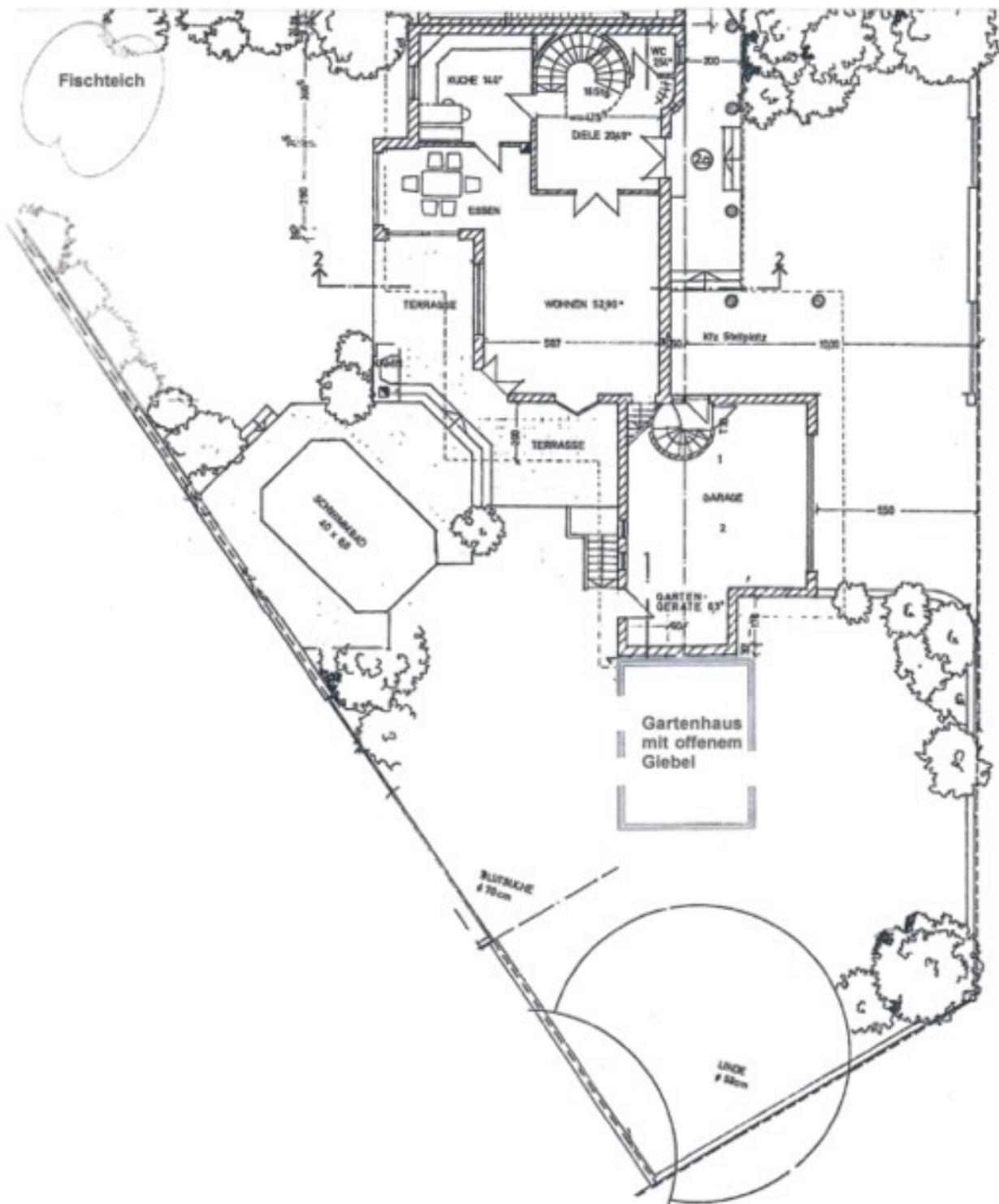
## Wohn-/Nutzflächen Gartengeschoss und Untergeschoss

	Wohn-/ Nutzfläche	Nutzflächen- abzug in m <sup>2</sup>	Nutzfläche
<b>Gartengeschoss:</b>			
Flur	5,60 m <sup>2</sup>		
Heizung/Technik			12,80 m <sup>2</sup>
Weinkeller	2,00 m <sup>2</sup>		
Technik/HHW	7,00 m <sup>2</sup>	7,00 m <sup>2</sup>	7,00 m <sup>2</sup>
Weinkeller	3,10 m <sup>2</sup>		
<b>Gartengeschoss: ELW</b>			
Flur	3,30 m <sup>2</sup>		
Duschbad	4,10 m <sup>2</sup>		
Raum I	52,60 m <sup>2</sup>		
Raum II	16,00 m <sup>2</sup>		
Raum III	15,30 m <sup>2</sup>		
Teeküche oder HHW	7,50 m <sup>2</sup>		
<b>Summe Gartengeschoss:</b>	<b>116,50 m<sup>2</sup></b>	<b>7,00 m<sup>2</sup></b>	<b>19,80 m<sup>2</sup></b>
<b>Untergeschoss:</b>			
Gästezimmer/Hobbyraum	24,70 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	8,50 m <sup>2</sup>		
<b>Summe Untergeschoss:</b>	<b>33,20 m<sup>2</sup></b>		

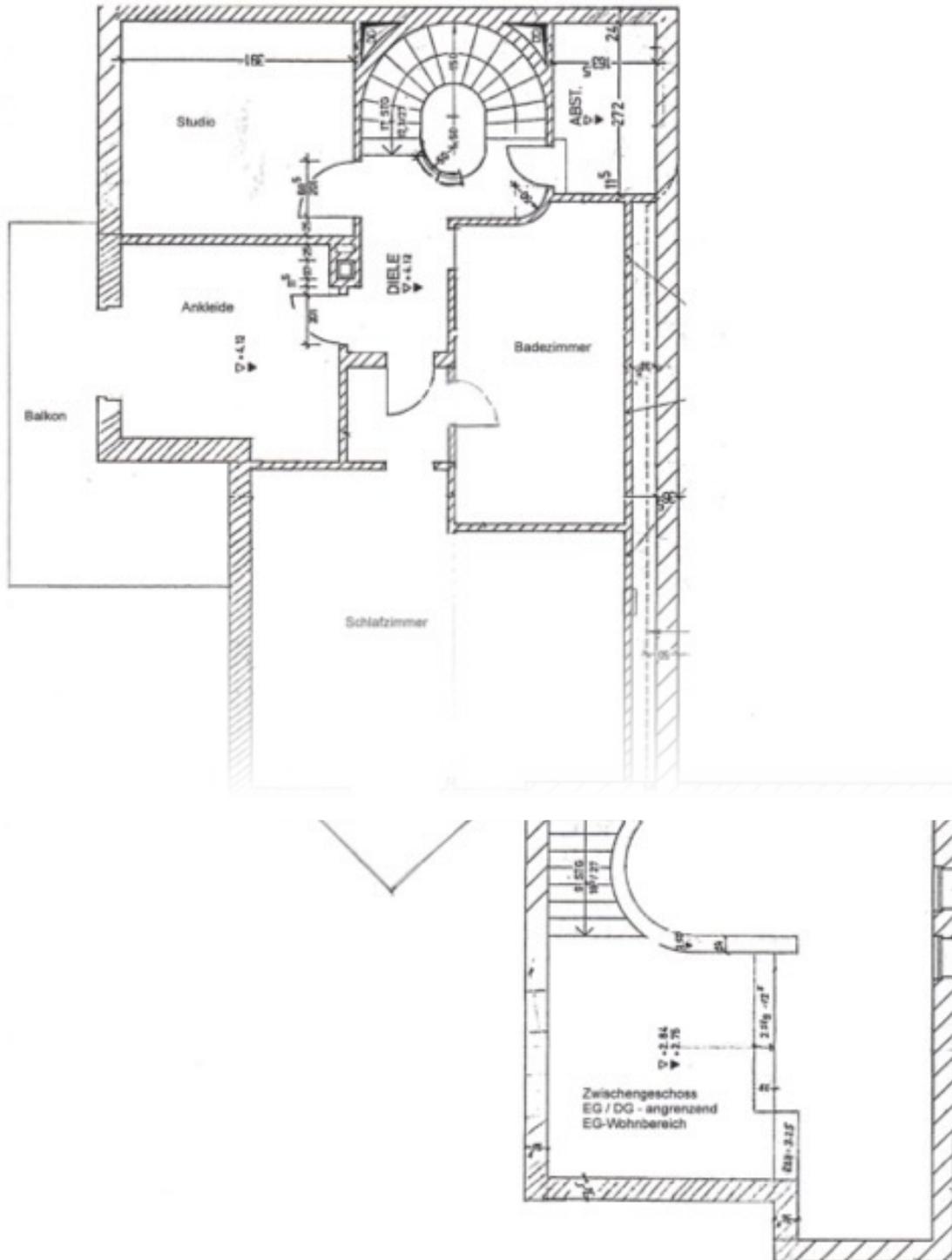
## Wohn-/Nutzflächen Gesamtüberblick

	Wohn-/ Nutzfläche	Nutzflächen- abzug in m <sup>2</sup>	Nutzfläche
Zwischensumme: EG	151,97 m <sup>2</sup>	20,50 m <sup>2</sup>	20,50 m <sup>2</sup>
Zwischensumme: OG	77,95 m <sup>2</sup>	4,90 m <sup>2</sup>	4,90 m <sup>2</sup>
Zwischensumme: GG	116,50 m <sup>2</sup>	7,00 m <sup>2</sup>	19,80 m <sup>2</sup>
Zwischensumme: UG	33,20 m <sup>2</sup>		
Sommerhaus			26,00 m <sup>2</sup>
Doppelgarage			40,35 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>379,62 m<sup>2</sup></b>	<b>32,40 m<sup>2</sup></b>	<b>111,55 m<sup>2</sup></b>

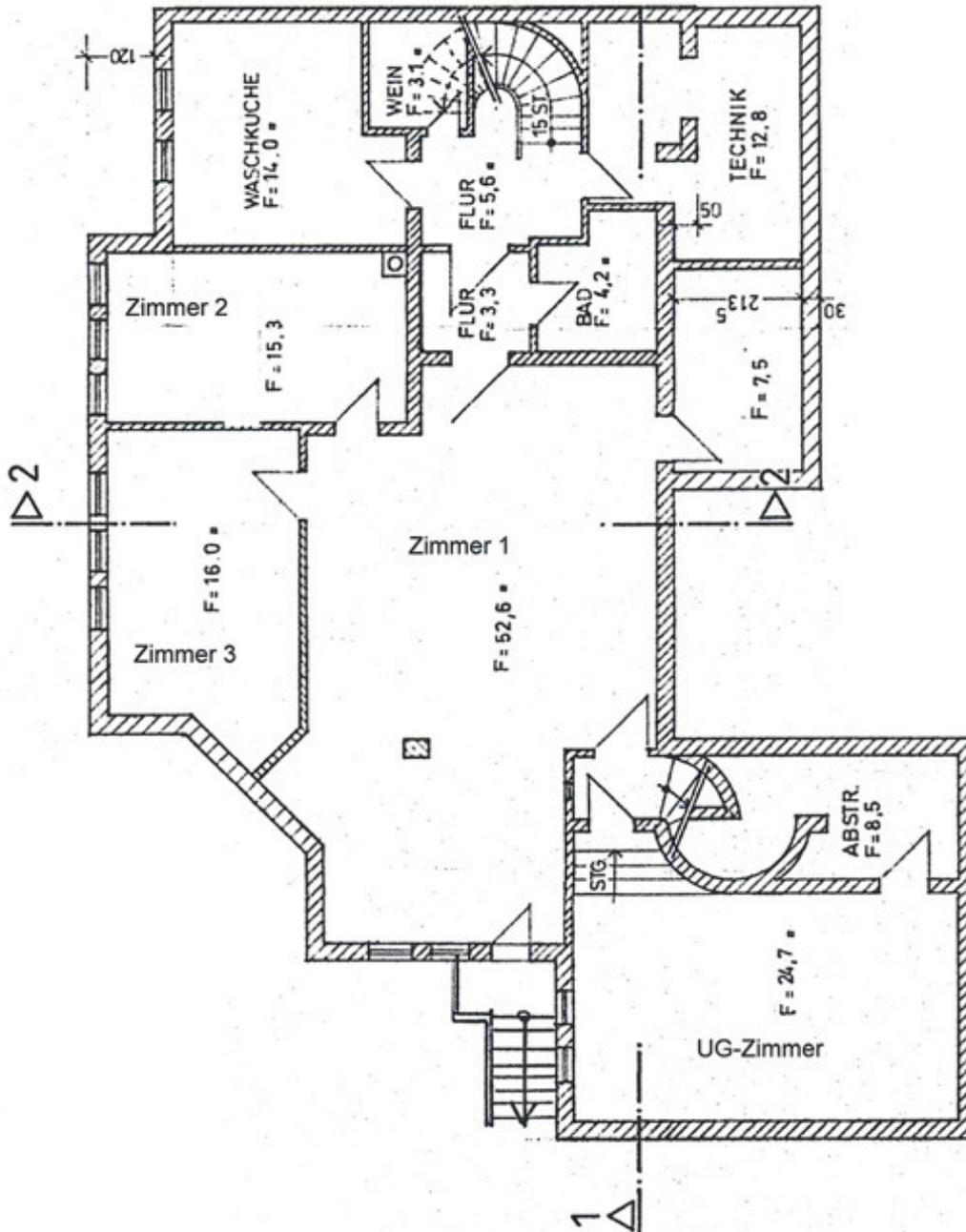
# Grundriss Erdgeschoss mit Garten



# Grundriss Ober- und Zwischengeschoss



# Grundriss Garten- und Untergeschoss

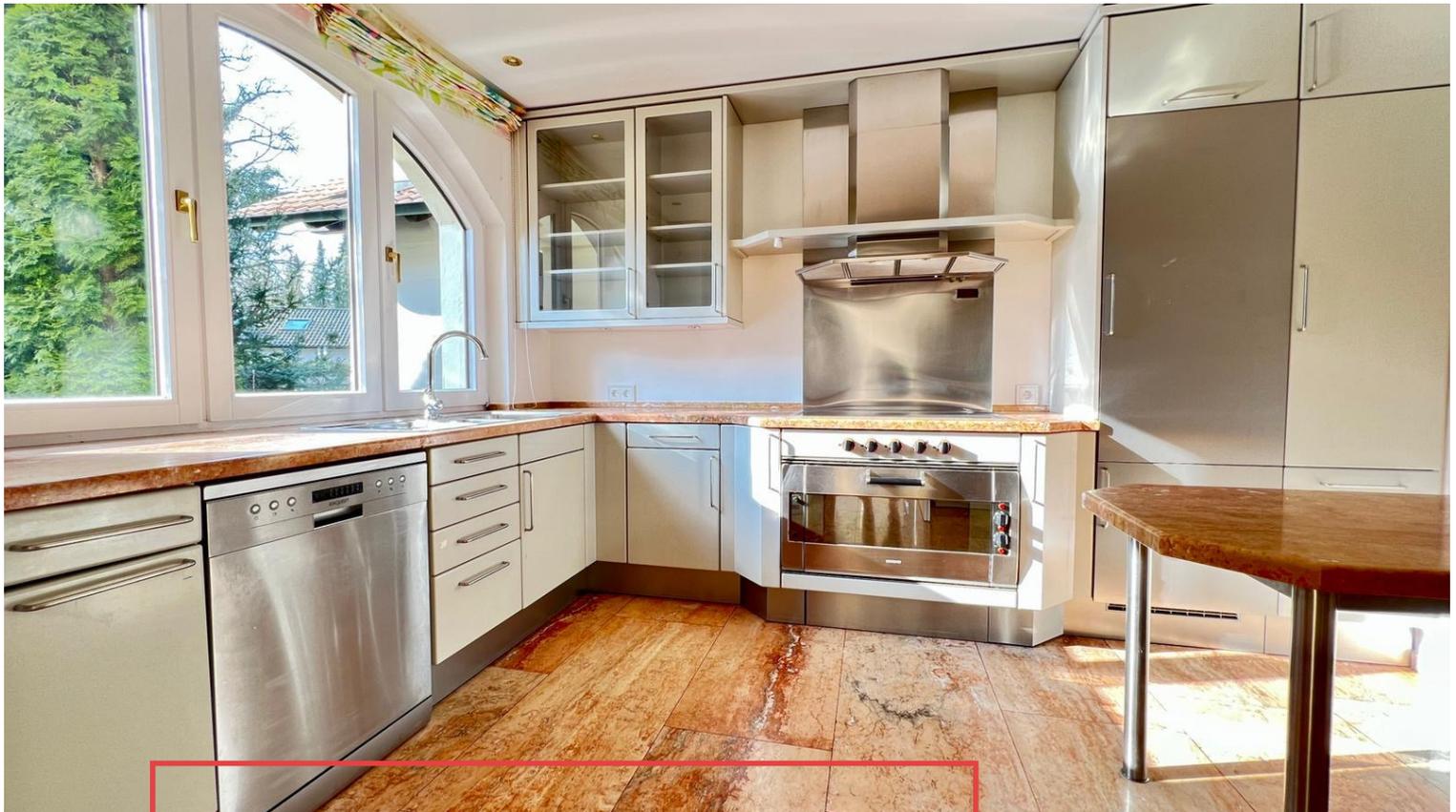


## Ansichten



Eingangsbereich

## Ansichten



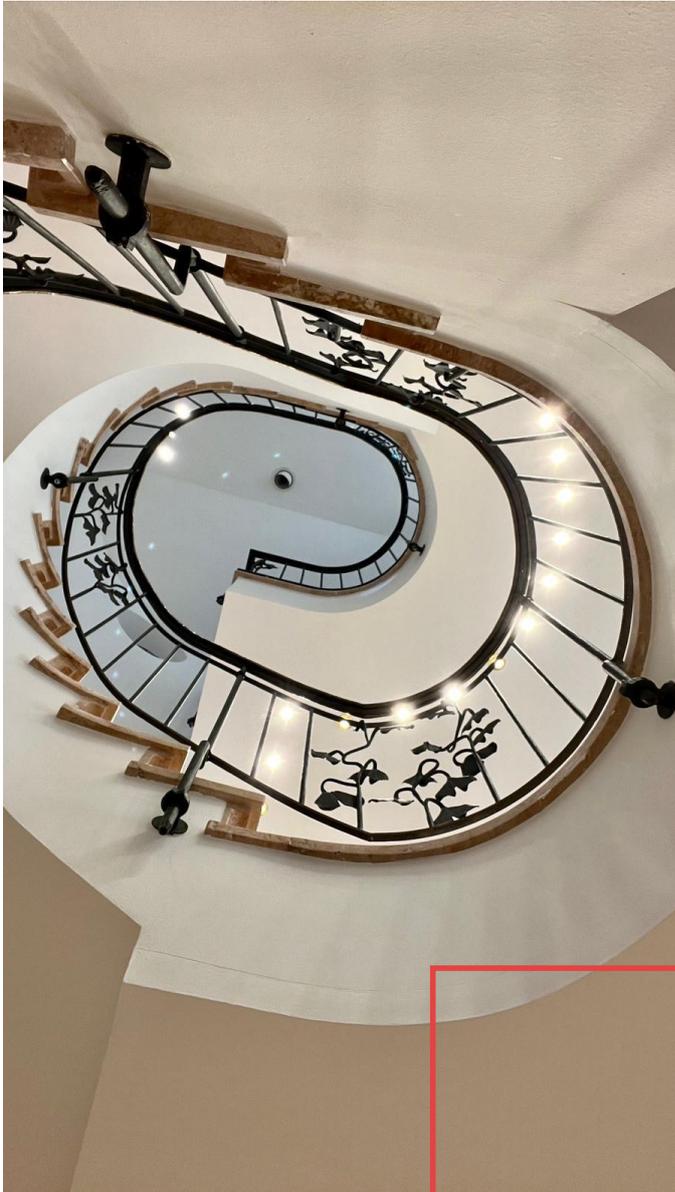
Küche mit Granit-Arbeitsplatten,  
Blick zum Gartenteich

## Ansichten



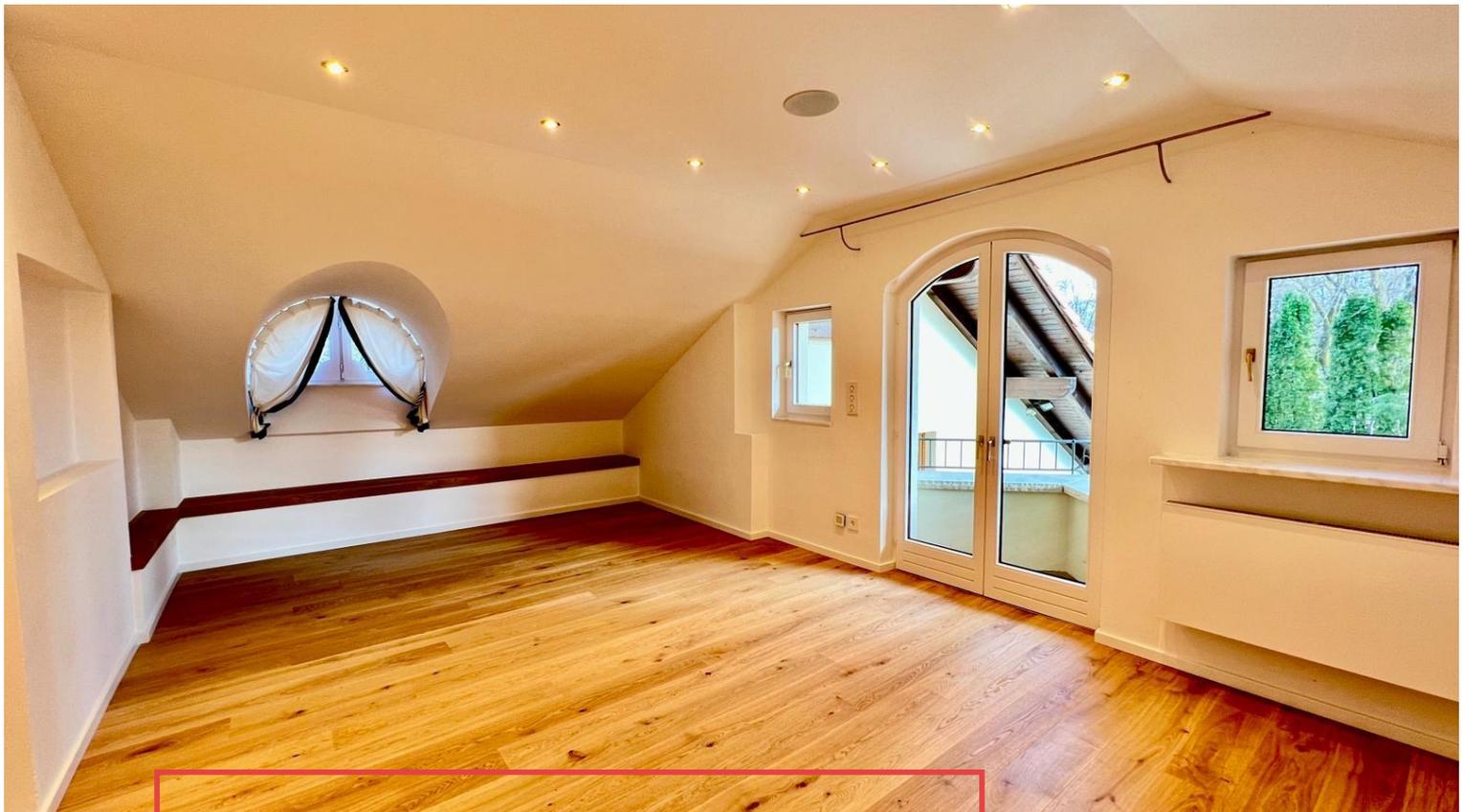
Offener Living-Bereich mit  
angrenzender Terrassenlandschaft,  
Außen-Pool und Sommerhaus

## Teilansichten



Treppenauge

## Teilansichten



Master-Bedroom im Obergeschoss

# Masterbad



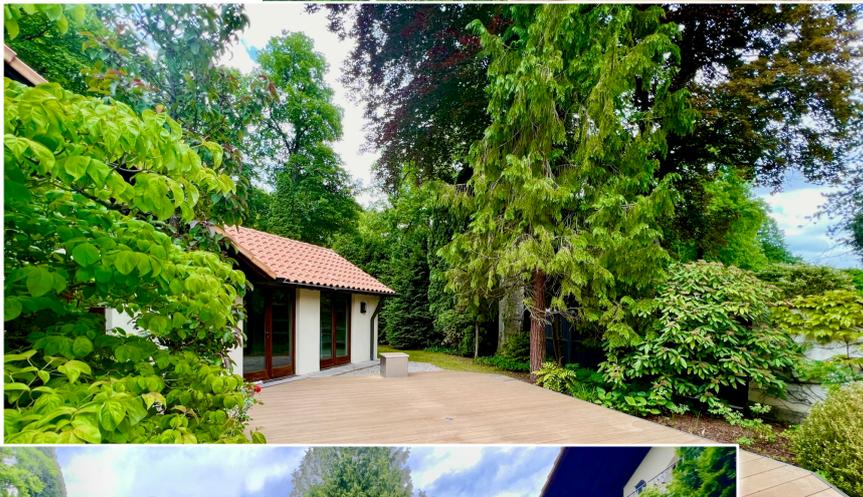
Masterbad mit Wellness-Charakter

## Ansichten



Teilbereich des  
Großen Gartengeschosses

## Ansichten



## Mietpreis

<b>Wohn-/Nutzfläche</b>	<b>ca. 380 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>ca. 940 m<sup>2</sup></b>
<b>Mietzins</b>	<b>9.500,00 Euro</b>
<b>Doppelgarage, Stellplätze</b>	<b>200,00 Euro</b>
<b>Nebenkosten-VZ (ohne Heizkosten)</b>	<b>600,00 Euro</b>
<b>GESAMT:</b>	<b>10.300,00 Euro</b>

ERSTKLASSIGE LAGE – ERSTKLASSIGE AUSSTATTUNG

KONTAKT



Denise  
Drechsler Immobilien

Südliche Münchner Straße 60, 82031 Grünwald

> [info@ddi-bestelage.de](mailto:info@ddi-bestelage.de)

Tel. +49 89 99 013 999

> [www.ddi-bestelage.de](http://www.ddi-bestelage.de)

Fax +49 89 99 013 888

Mobil +49 175 930 80 80