

**Repräsentative Villa auf weitläufigem Grundstück: Luxus +++ Indoor-Pool +
++ Privatsphäre pur**



Objekt-Nr. 6021

Villa

Verkauf: **3.800.000 €**

Ansprechpartner:
Paul Schmidmaier Immobilien GmbH
Telefon: 089 5890980

80689 München
Bayern

Baujahr	1994
Grundstücksfläche	1.504,00 m ²
Zimmer	5,00
Wohnfläche	338,00 m ²
Nutzfläche	517,00 m ²
Energieträger	Gas

Übernahme	nach Absprache
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	5
Garagen	2
Heizung	Fußbodenheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Inmitten des Münchner Stadtteils Laim erwartet Sie ein einzigartiges, großzügiges Anwesen. Der Blick in die Weite des eigenen Gartens wird auch Ihnen das Gefühl vermitteln, weit weg von Trubel und Hektik zu sein.

Die im Jahr 1994 erbaute Villa befindet sich auf einem beeindruckenden 1.504 m² großen und natürlich eingewachsenen Grundstück, das Sie über eine private Einfahrt erreichen. Hier sind Sie in Ihrem privaten Refugium, Ihrer Oase mitten in München. Die besondere Lage bietet nicht nur die Annehmlichkeiten eines Stadtteilzentrums mit U-Bahn und sehr guter Infrastruktur, sondern auch die Ruhe eines außerordentlich großzügigen und zurückgezogenen Anwesens.

Mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 517 m², die alle Innenbereiche (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss) sowie Terrassen umfasst, präsentiert sich die Wohnfläche von ca. 338 m² als Inbegriff von Helligkeit, Großzügigkeit und Hochwertigkeit.

Im Erdgeschoss – rd. 142 m² groß - eröffnet sich ein großzügiges Entree mit Luftraum, gefolgt von der Küche mit angegliedertem Essbereich, dem Wohnbereich sowie einem Arbeitszimmer. Alle Räume haben einen traumhaften Blick in den idyllischen Garten, den Sie jeden Tag aufs Neue genießen können.

Die helle Küche aus dem Jahr 2010, mit allem Komfort und hochwertigen Geräten von Gaggenau ausgestattet, fließt harmonisch in den großzügigen Essbereich über. Der Wohnbereich erfüllt alle Größenansprüche, bleibt geschickt aufgeteilt und mit Kaminofen dennoch heimelig und gemütlich. Ein großes Arbeitszimmer mit Einbauschränken komplettiert das rd. 142 m² große Erdgeschoss.

Ein Exkurs in den Garten entführt Sie auf eine sonnige, ca. 40 m² große Süd-Terrasse mit Blick in Ihre private grüne Oase. Eine überdachte Outdoor-Lounge mit Grillplatz und ein idyllischer Gartenteich mit Holzdeck laden zum Verweilen ein. Der große Garten, eingewachsen und liebevoll gestaltet, verspricht Ruhe, Idylle und pure Entspannung.

Zurück im Haus führt die halbrunde Treppe in das rd. 81 m² große Obergeschoss. Dieses beeindruckt mit einer offenen, hellen Empore, die den Blick in die große Diele freigibt. Zwei großzügige Schlafzimmer, darunter das Elternschlafzimmer mit Masterbad und begehrter Ankleide, bieten eine elegante Rückzugsmöglichkeit. Das zweite Schlafzimmer gleicht einer abgeschlossenen Einheit mit eigenem Bad und einem einladenden Erker für gemütliche Lesestunden.

Das rd. 200 m² große Kellergeschoss offenbart – ebenfalls mit großen Fenstern - eine Vielzahl von Räumlichkeiten, darunter eine helle Diele, einen Hauswirtschaftsraum, einen großzügigen Vorratskeller, ein Heim-Kino und einen Fitness-Raum.

Das Highlight ist der Wellness-Bereich: die ca. 70 m² große und helle Schwimmhalle bietet nicht nur einen Blick und Zugang in den offenen Lichthof, sondern auch eine großzügige Dusche, eine neuwertige Sauna (auch Sanarium) und Platz für Liegen.

Eine separate Einliegerwohnung im Erdgeschoss komplettiert das Anwesen. Diese ist rd. 45 m² groß und verfügt über einen eigenen Eingang, ist jedoch mit einer massiven Tür auch mit der Villa direkt verbunden.

Zwei Doppelgaragen, eine davon besonders groß und mit direktem Eingang in das Haus, sorgen für bequeme Parkmöglichkeiten und runden das Gesamtpaket dieses exklusiven Anwesens ab.

Hier vereinen sich Luxus, Eleganz und Wohnkomfort zu einem harmonischen und sympathischen Gesamtkonzept.

Für das ausführliche Exposé, für alle weiteren Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Schmidmaier gerne zur Verfügung. Bitte fragen Sie die Villa formal bei uns an, wir melden uns kurzfristig zurück.

Ausstattung

Aufgrund der soliden Bauweise präsentiert sich die Villa auch heute noch in herausragendem Gesamtzustand. Die Villa wechselte 2010 den Eigentümer, im Anschluss wurde das Haus energetisch noch weiter verbessert und mit dem Einbau regenerativer Energien sinnvoll ergänzt.

Es ist kaum möglich, jedes Detail dieser außergewöhnlichen Immobilie aufzuführen, daher einige ausgewählte Ausstattungsmerkmale in Stichpunkten:

Bauweise

Außenmauerwerk in 36,5 cm Ziegel

Wärmedämmverbundsystem

Fußbodenheizung auf allen 3 Etagen

Heizzentrale 2014 durch Paradigma Brennwertkessel mit 15 qm Solarthermie erneuert sowie mit Photovoltaikanlage (2 KWp) ergänzt

Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 2-fach-Verglasung und Edelstahl-Garnituren

Raumhöhen im EG ansteigend von 2,36 m bis 3,54 m, im Entree bis zu 5,16 m. Im OG bis zu 3,18 m (ca.-Angaben)

Elegante, helle Glastür-Elemente

Die Küche

Leicht-Einbauküche, Modernisierung 2010: Arbeitsplatte Granit imperial white, Gaggenau Geräte-Turm mit Backofen, Dampfbackofen und Wärmeschublade. Gaggenau Vario-Induktionskochfeld und Vario-Induktionswok, Dunstabzug 150 cm breit, Abluft nach außen, Miele Geschirrspüler und vieles mehr.

Die Bäder

Modernes Gäste-WC mit weißen Metro-Fliesen

Masterbad mit Eckbadewanne, Dusche, WC, Bidet und modernisierter Waschtischanlage mit Milchglasverkleidung und Einbau-Spiegelschrank.

Bad im OG mit Metro-Fliesen

Wellness und Freizeit

Heimkino mit Beamer und Leinwand

Schwimmhalle, ca. 70 m² groß, Schwimmbecken 8 x 4 m. Pumpen ca. 2010 erneuert, Lüftungstechnik in 2017 erneuert.

Neuwertige Sauna, Normalbetrieb und Klafs Sanarium

Möbel und Details

Hochwertige Möbel und Einbauten im 6-stelligen Anschaffungsbudget stehen zur Disposition.

Hochwertige Vorhangschiene, teils innenliegend

Sonos Sound-System mit Einbau-Lautsprechern in einigen Räumen.

LAN-Verkabelung

Einbau-Spots

Außenjalousien und Markise im Erdgeschoß

Garten und Outdoor

Outdoor-Lounge mit hochwertiger Beheizung

Garten mit Beleuchtung, im Teich auch unter Wasser.

Granitpflasterungen teils mit Mosaik, als Zufahrt, Wege und teils Terrassen.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Rechtlicher Hinweis

Ihr Interesse an dieser schönen Villa freut uns sehr. Wir haben die Daten nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt und werden auch alle weiteren Fragen gewissenhaft für Sie klären. Bitte beachten Sie dennoch, dass alle Angaben sowie die genannten Wohn- und Nutzflächen auf Informationen, Unterlagen bzw. Plänen beruhen, die wir vom Verkäufer erhalten haben und wir eine Haftung nicht übernehmen.

Alle Flächen- und Maßangaben sind ca.-Angaben. Die dargestellten Grundrisse sind eine Illustration und einschließlich der genannten m²-Angaben nicht verbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Für das ausführliche Exposé, für alle weiteren Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Schmidmaier gerne zur Verfügung. Bitte fragen Sie die Villa formal bei uns an, wir melden uns kurzfristig zurück.

Lage

Die moderne Villa liegt in einem ruhigen Wohngebiet abseits des Großstadt-Trubels, einem perfekten Umfeld für Normalität und Ruhe. Gleichzeitig sind jede mögliche Infrastruktur und auch Grünflächen wie der Westpark, der Nymphenburger Schlosspark, der Hirschgarten und der Pasinger Stadtpark in der Nähe.

Laim liegt im beliebten Münchner Westen und zeichnet sich durch seine zentrale Lage (weniger als 5 km zum Stadtzentrum) und hohen Freizeitwert aus. In Laim finden Sie alles, was das Herz begehrt: Restaurants, Sportmöglichkeiten, Geschäfte, Schulen, Kindergärten, U-Bahn, S-Bahn, Trambahn, Busse. Auch die Pasing Arcaden sind schnell zu erreichen.

Öffentlicher Nahverkehr: bestens angebunden mit U-Bahn, Bussen, Tram- und S-Bahn

Individualverkehr: sehr nah zur A96 Richtung Lindau und zur A 95 Richtung Garmisch. Auch der Mittlere Ring ist in 5-6 Minuten erreicht.

Einkaufen/Besorgungen:

Am Laimer Platz und entlang der Fürstenrieder finden Sie beinahe jedes Geschäft, z.B. verschiedene Supermärkte, Bio-Märkte, Apotheken, Fachgeschäfte, Restaurants, die Post mit DHL-24h-Packstation, Banken, zahlreiche Ärzte und vieles mehr.

Weiterhin sind am nahen Hoenigschmidplatz zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden.

Schulen: Grundschulen, Realschule sowie Gymnasien im nahen Umfeld.

Kinderbetreuung: Verschiedenste Kindertagesstätten sind gut erreichbar.

Freizeit:

Der Westpark, der Nymphenburger Schlosspark, der Hirschgarten und der Blumenauer Wald garantieren ganzjährig hohen Freizeit- und Erholungswert. Bei schlechtem Wetter sorgen das neue Rex Kino mit Wirtshaus "Laimer's" (nur 1.400 m), der Erlebnisbad-Bereich im neuen "Westbad" (1,8 km), Fitness-Studios und vielfältige Restaurants im nahen Umfeld für Abwechslung. Im Sommer bieten das Freigelände des Westbads, Eisdielen, der Rosengarten im Westpark, der Biergarten am Audi-Dome und natürlich der nahe Hirschgarten Entspannung.

Für den ganz nahen Ausflug in die Natur bietet sich entweder der idyllische Westpark oder die städtische Baumschule an der Willibaldstraße an, hier kann man über Felder und Wiesen bis zum Pasinger Stadtpark spazieren oder joggen.

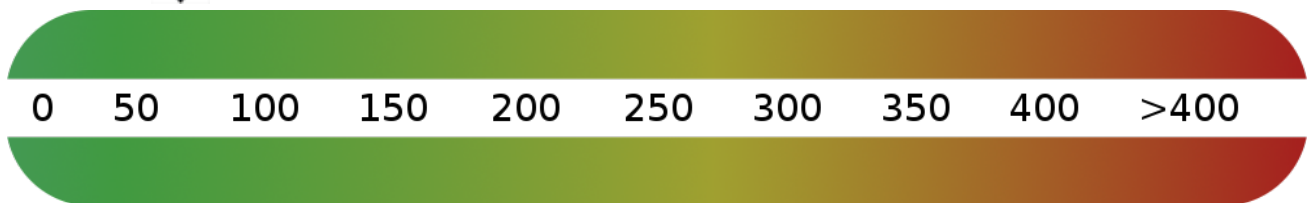
Mit dem Auto erreichen Sie in 20 Minuten den Starnberger See, in 25 Minuten den Ammersee.

Courtage

3,57%

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	70,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Empore im Obergeschoss



Masterbad

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Heimkino