

Exklusive Villa mit außergewöhnlichem Grundstück im Süden von München



1018
81479 München
Deutschland

Daten im Überblick

Einheitennummer	1018
Kategorie	Kauf – Haus
Baujahr ca.	1975
Objektzustand	renovierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung	luxuriös
Verfügbar ab	sofort
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Zimmer	13
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	5
Wohnfläche ca.	824,38 m ²
Grundstücksfläche ca.	2.300 m ²
Keller	Ja
Einbauküche	Ja
Gäste-WC	Ja
Klimaanlage	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Wintergarten	Ja

Abstellraum	Ja
Kamin	Ja
Pool	Ja
Sauna	Ja
Alarmanlage	Ja
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieausweis: Ausstellungsdatum	13.02.2025
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieausweis: gültig bis	12.02.2035
Endenergiebedarf	267,40 kWh/(m ² *a)
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
CO ₂ -Emissionen	65,20 kg/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr Anlagentechnik	2001
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	2 Min.
Fahrzeit nächste Autobahn	5 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	2 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	34 Min.

Provisionshinweis

Mit notarieller Beurkundung gilt unsere Provision als verdient und fällig.

Beschreibung

Diese außergewöhnliche und luxuriöse Villa in exklusiver Lage im Münchner Süden vereint Großzügigkeit, Individualität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf beeindruckende Weise. Die im Jahr 1975 errichtete Immobilie befindet sich auf einem insgesamt ca. 2.993 m² großen Grundstück mit einem Miteigentumsanteil von 2.278/2.993. Eine reale Teilung des Grundstücks besteht derzeit nicht.

Mit insgesamt 13 Zimmern, davon 7 Schlafzimmern, zwei separaten Eingängen sowie einem außergewöhnlichen Grundriss bietet dieses Anwesen ideale Voraussetzungen für große Familien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder individuelle Nutzungskonzepte.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine repräsentative und lichtdurchflutete Eingangshalle. Zur rechten Seite befinden sich zwei großzügige Räume, die aktuell als Büro- und Studiobereich genutzt werden und sich hervorragend für Homeoffice, Praxis- oder Kreativräume eignen.

Von der Halle aus gelangt man direkt in den beeindruckenden Wintergarten mit großzügiger Fläche und idealer Südausrichtung. Dieser Bereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft durch seine Helligkeit und Offenheit ein besonderes Wohnambiente. Linker Hand befindet sich ein weiteres großzügiges Zimmer, das sich ideal als Esszimmer anbietet. Rechter Hand eröffnet sich der weitläufige Wohnbereich mit Fliesenboden. Die integrierte Bar verleiht dem Eingangsbereich eine besondere Atmosphäre.

Im Erdgeschoss befinden sich darüber hinaus zwei Bäder, ein WC, ein weiteres Ankleidezimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein separater Wohnbereich mit Indoor-Swimmingpool, Sauna, zusätzlichem Zimmer und eigener Küche. Dieser Bereich eignet sich ideal als Gäste-, Au-pair- oder separater Wohnbereich für ältere Kinder oder Familienangehörige mit Wunsch nach mehr Eigenständigkeit.

Das Obergeschoss beeindruckt mit einem großzügigen Salon von ca. 80 m², einer zusätzlichen

Küche bzw. Bar, einem Kaminzimmer, einem WC, einer Empore, mehreren Bädern sowie individuell nutzbaren Räumen inklusive Damen- und Herrenzimmer mit Ankleidebereich. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Kinderzimmer. Von zwei Zimmern sowie vom Salon aus besteht direkter Zugang zum sonnigen Südbalkon.

Im Dachgeschoss befindet sich zusätzlich ein Fitnessbereich.

Abgerundet wird dieses besondere Anwesen durch eine großzügige Einzelgarage mit über 25 m² sowie eine Doppelgarage mit ca. 50 m² Nutzfläche.

Die Immobilie wurde seinerzeit individuell für den heutigen Eigentümer konzipiert und trägt dessen künstlerische Handschrift. Die außergewöhnliche Architektur sowie die spezielle und individuelle Ausstattung verleihen dem Haus einen einzigartigen Charakter. Gleichzeitig bietet das Anwesen Käufern die Möglichkeit, durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen ihre eigenen Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Auch für Bauträger und Investoren bietet das Grundstück interessante Entwicklungsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nachbarschaft wurden auf einem deutlich kleineren Grundstück bereits zwei Doppelhäuser mit insgesamt vier Doppelhaushälften realisiert. Eine mögliche weitere Bebauung erscheint grundsätzlich denkbar, ist jedoch individuell mit den zuständigen Behörden bzw. dem Bauamt abzustimmen.

Dieses seltene Anwesen richtet sich an anspruchsvolle Interessenten mit Sinn für Exklusivität, Großzügigkeit und Entwicklungspotenzial.

Bei Interesse an einem Besichtigungstermin freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung

Die Immobilie besticht durch eine Vielzahl besonderer Ausstattungsmerkmale, die den exklusiven Charakter unterstreichen:

- * großzügige Schwimmhalle im Innenbereich
- * separater Wellnessbereich
- * mehrere Kamine für ein repräsentatives Wohnambiente
- * Wintergarten mit viel Tageslicht
- * Barbereich im Obergeschoss
- * großzügige Empore als offenes Galerieelement
- * weitläufige Raumstrukturen mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten
- * mehrere Bäder und Ankleidebereiche
- * große Fensterflächen mit Blick ins Grüne
- * weitläufiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im südlichen Münchner Umland, unmittelbar an der Grenze zwischen Pullach im Isartal und dem Stadtteil Solln. Diese Lage vereint in einzigartiger Weise die Vorzüge der Landeshauptstadt München mit der Ruhe, Exklusivität und Naturnähe des gehobenen Voralpenlandes.

Pullach im Isartal zählt zu den renommiertesten Wohnorten im Münchner Süden und ist geprägt von großzügigen Villen, gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün. Der Ort bietet ein hohes Maß an Privatsphäre, eine ausgezeichnete Wohnqualität sowie eine gewachsene, anspruchsvolle Nachbarschaft. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Isar, die mit ihren weitläufigen Auenlandschaften zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung bietet.

Der angrenzende Münchner Stadtteil Solln gilt ebenfalls als eine der exklusivsten Wohnadressen der Stadt. Solln überzeugt durch seinen dörflich gewachsenen Charakter, kombiniert mit urbaner Infrastruktur auf höchstem Niveau. Kleine Geschäfte, gehobene Gastronomie, Cafés sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieses Stadtteils.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegene S-Bahn-Linie besteht eine direkte und schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist optimal, sodass sowohl die Innenstadt als auch das bayerische Alpenvorland sowie der Starnberger See in kurzer Zeit erreichbar sind.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, alten Baumbeständen und exklusiver Wohnbebauung. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur, renommierten Schulen, Kindergärten sowie vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Diese Lage zählt zweifellos zu den gefragtesten Wohnadressen im Münchner Süden und verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Sonstiges

Gerne können Sie uns ein schriftliches Angebot zukommen lassen, welches wir umgehend an den Eigentümer weiterleiten.



Blick vom Garten aufs Haus



Rückansicht - (KI generiert)



Rückansicht



Garten - (KI generiert)



Garten



Einliegerwohnung - (KI generiert)



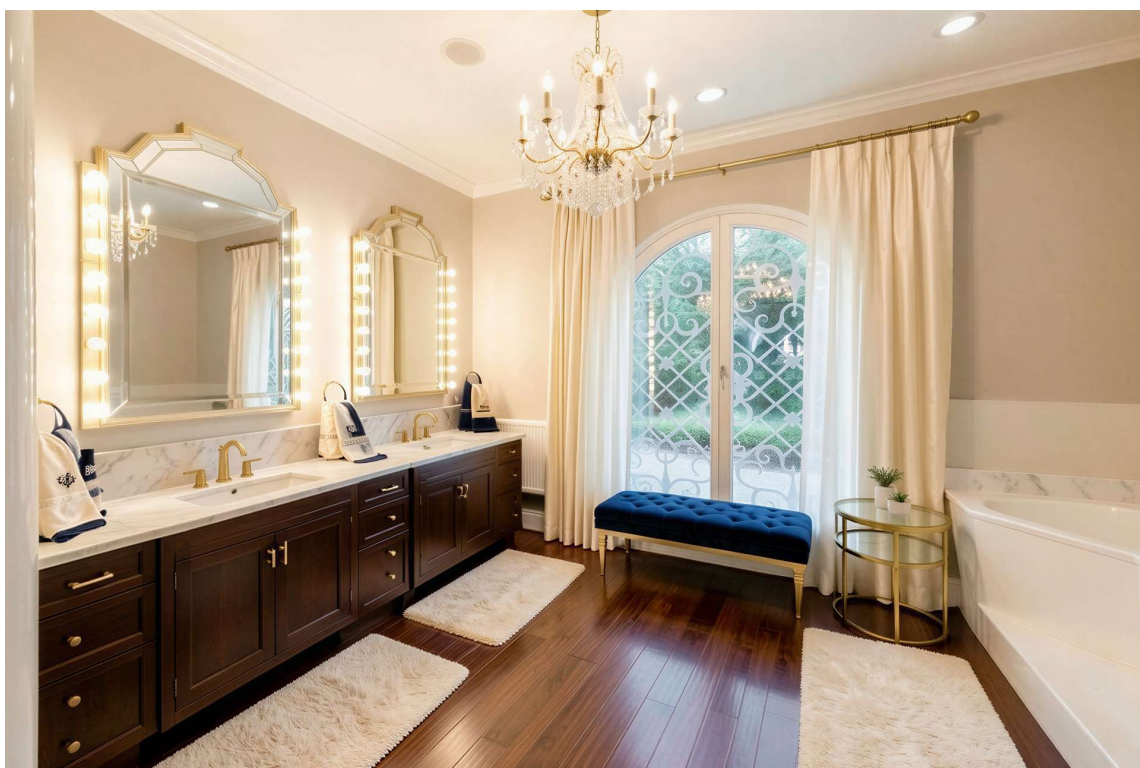
Einliegerwohnung



Wintergarten - (KI generiert)



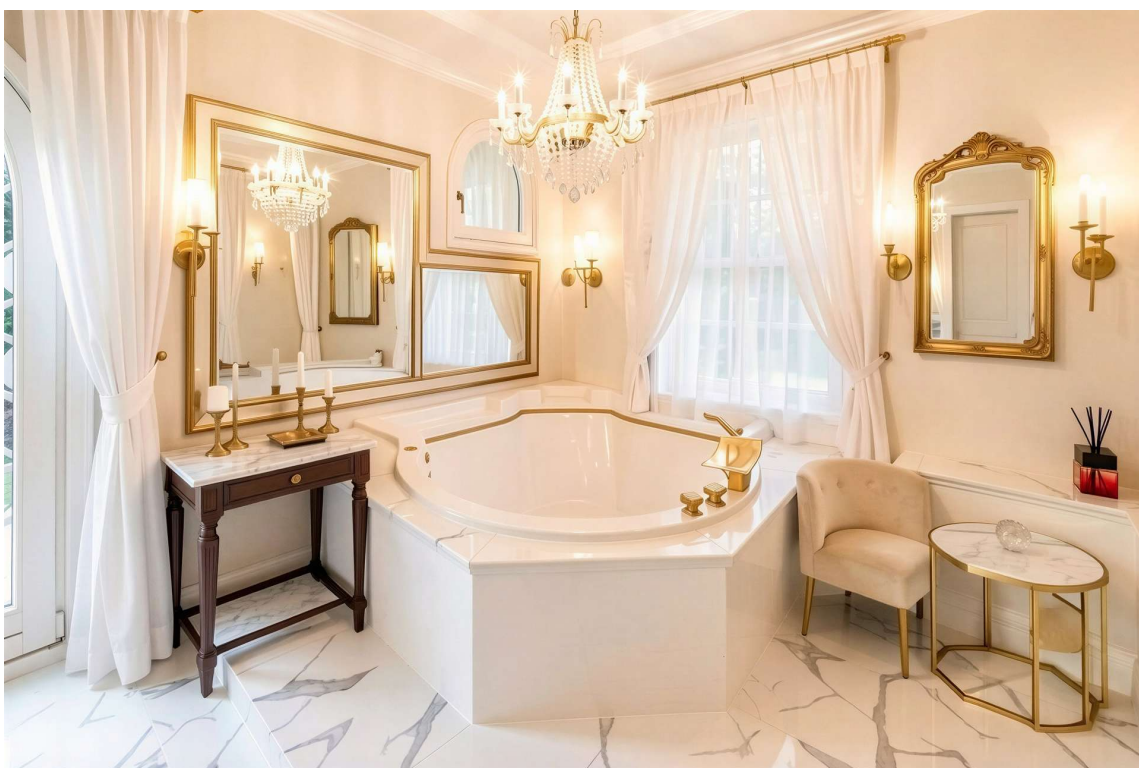
Wintergarten



Bad 1 EG - (KI generiert)



Bad 1 EG



Bad 2 EG - (KI generiert)



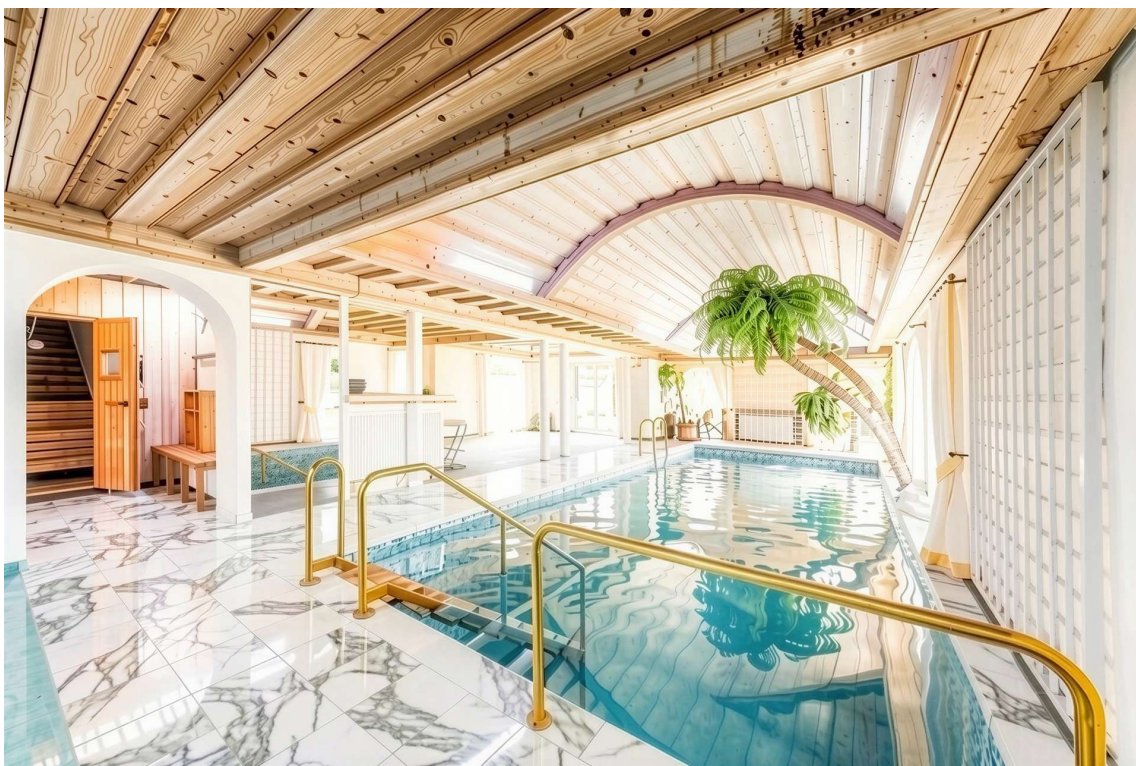
Bad 2 EG



Gang zum Bereich 2 - (KI generiert)



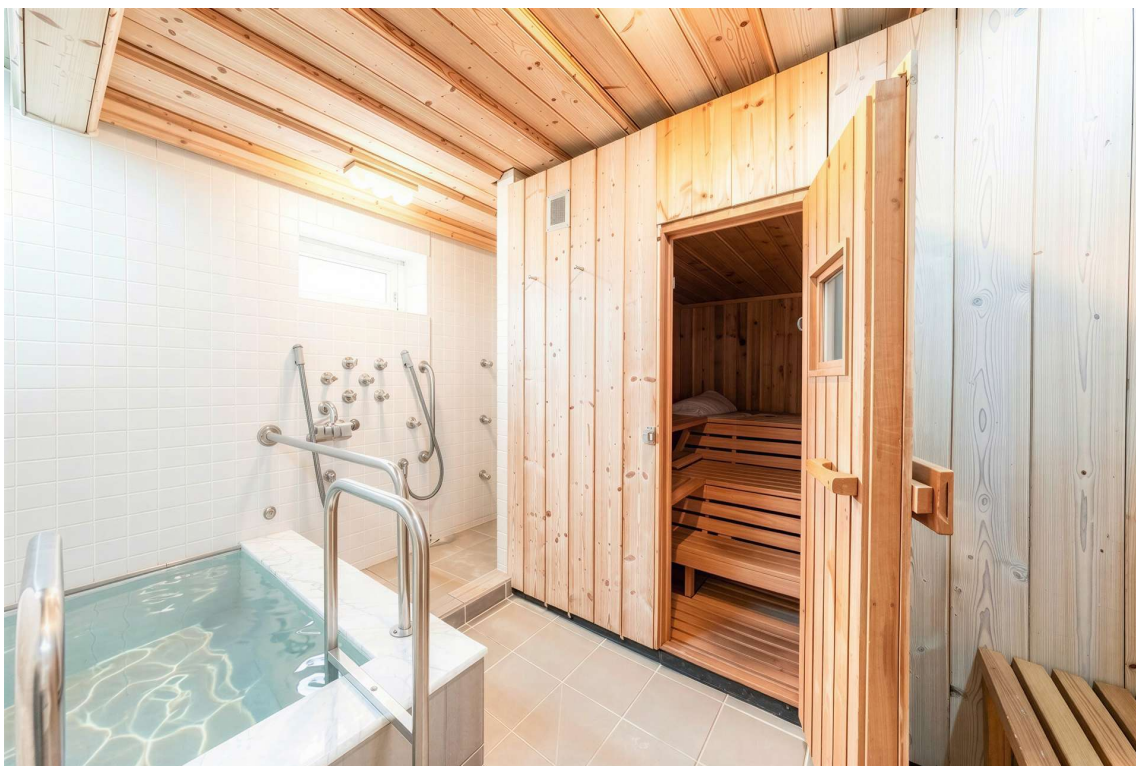
Gang zum Bereich 2



Wellness - (KI generiert)



Wellness



Sauna - (KI generiert)



Sauna



Kaminzimmer - (KI generiert)



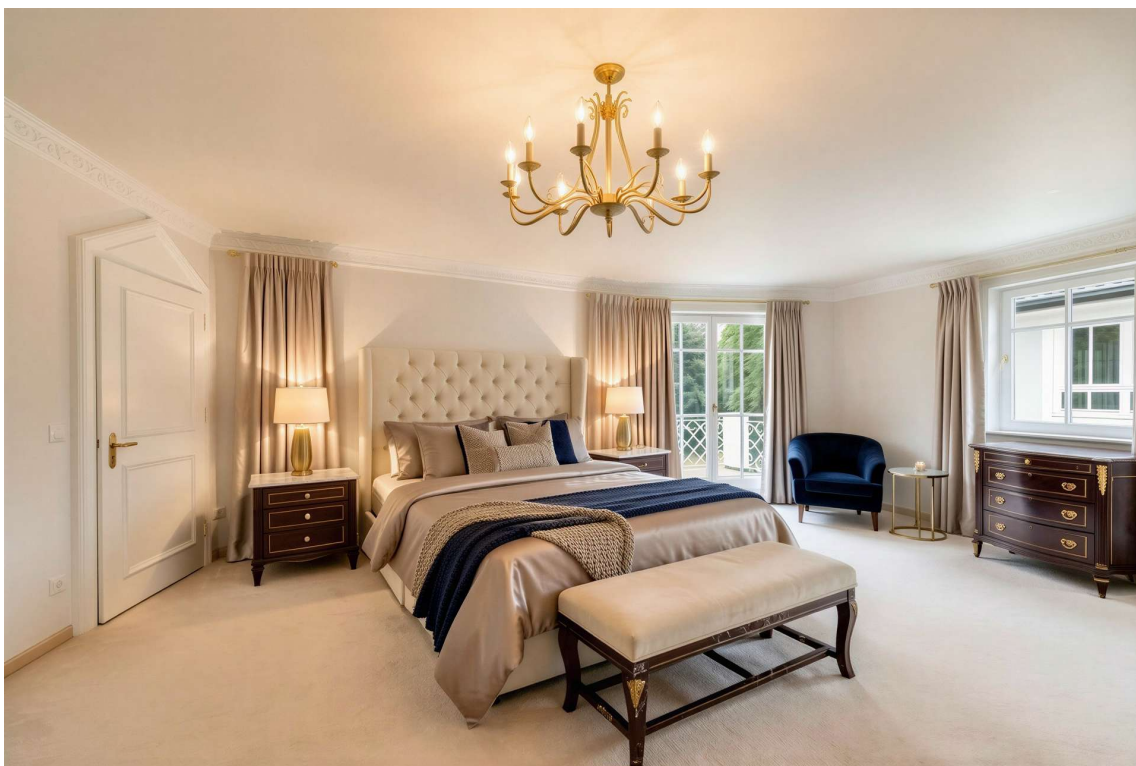
Kaminzimmer



Bad OG - (KI generiert)



Bad OG



Schlafen OG - (KI generiert)



Schlafen OG



Saal im OG - (KI generiert)



Saal im OG



Vogelperspektive - (KI generiert)



Vogelperspektive

Ihr Ansprechpartner



Guilherme Lumengo
Bavaria Immobilienservice GbR
Kastanienweg 29
85598 Baldham
Mobil: 0157 57846056

Homepage: www.bavaria-immobilienservice.com

E-Mail: info@bavaria-immobilienservice.com

