

DUKEN & v. WANGENHEIM



__ Sommer 2023
Münchens Bestlagen.

IMMOBILIEN

Duken & v. Wangenheim AG

Büro München
Grosjeanstraße 4
81925 München

Telefon +49 89 99 84 330
Telefax +49 89 98 27 170
info@wangenheim.de

Duken & v. Wangenheim GmbH

Büro Münchner Süden
Wolfratshauer Straße 244
81479 München

Telefon +49 89 79 08 69 90
Telefax +49 89 79 08 69 99
mail@wangenheim.de

www.wangenheim.de



Detlev Freiherr v. Wangenheim
Vorstand und Gründer

Miriam Schnitzke
Geschäftsleitung

André Schnitzke
Geschäftsführer
Büro Münchner Süden

Zuhause in München.
Und im Umland.

Weitere Angebote finden
Sie auf unserer Webseite





— Editorial

Nichts Neues. Und doch etwas anders.

Es war doch alles schon mal da. Bunte Tapeten und opulente Teppiche. Hohe Zinsen und ein schleppender Immobilienmarkt. Was sagt der Blick zurück? Es ging immer weiter. Meist wurde es besser. Und der Mensch gewöhnt sich sehr schnell an das „Neue“ und schöpft wieder neue Kraft und Zuversicht.

Neue Chancen entstehen für diejenigen, die sich nicht einschüchtern lassen. Vertrauen Sie auf Ihre Erfahrung und Intuition.

Es heißt: rechtzeitig die Rollen wieder tauschen. Vom Beobachter zum Handelnden werden. Um davon in Zukunft zu profitieren. Der richtige Spürsinn wird belohnt. Dann werden bald alle wieder sagen. „Wenn ich das gewusst hätte das hätte ich auch gemacht.“ So dürfen wir uns bei allen Handelnden in diesen bereits vergangenen Monaten bedanken, die bei uns die schönsten Immobilien im Jahr 2023 gekauft haben.

Vertrauen Sie in München, der „Weltstadt mit Herz“ und ihre besten Lagen. Diese sind nicht vermehrbar.

M. Schmitzke
Ihre Miriam Schnitzke

__ Bogenhausen – Herzogpark

Villa Brunnbach. Dialog zwischen Luxus und Natur.



In einer unberührt wirkenden Naturoase direkt am Brunnbach entsteht diese luxuriöse und nachhaltige Villa mit fünf außergewöhnlichen Wohneinheiten in privilegierter Lage. Wohngenuss, Naturnähe und absolute Exklusivität werden hier versprochen.

Das regenerative Energiekonzept und die eindrucksvolle Ausstattung der Villa lassen nahezu keine Wünsche übrig. Die Individualität jeder einzelnen Wohnung spricht für sich.

Die großflächigen Glaselemente vermitteln ein Gefühl von unbegrenzter Weitläufigkeit. Edle Parkettböden, Design-Bäder, eine komfortable Tiefgarage und das durchdachte Wohnraumkonzept schaffen ein ideales Ambiente für einen anspruchsvollen Lebensstil.

- _ fünf luxuriöse 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen
- _ Wohnfläche ca. 96 m² bis ca. 262 m², WNfl. ca. 103 m² bis ca. 299 m²
- _ traumhafte Balkone und Terrassen
- _ regeneratives Energiekonzept mit Photovoltaikanlage
- _ Blick ins Grüne und auf den Brunnbach
- _ schwellenfreier Zugang von der Tiefgarage bis ins Penthouse

Kaufpreise auf Anfrage | keine Käuferprovision

Objektnummer: M4491

Energiedaten in Arbeit

__ Bogenhausen – Herzogpark

Weitläufigkeit und Eleganz. Villa für Genießer und Kenner.

Absolut großzügige Dimensionen in moderner, lichtdurchfluteter Architektur. Diese Attribute definieren den besonderen Auftritt dieser Traumvilla.

Eine weitläufige Terrasse mit Blick in die Kulisse des schön eingewachsenen, nach Westen ausgerichteten Gartens zeichnen das Sinnbild der Verbindung von Natur und Wohnen für höchste Ansprüche.

Der Grundriss der Villa erscheint perfekt. Ein atemberaubend großzügiges Entrée mit offener Galerie führt unmittelbar in den zum Garten ausgerichteten Wohnbereich mit Panoramafenster und offenem Kamin.

- _ Wohnfläche ca. 566m², Grundstück ca. 1.023 m²
- _ 10 Zimmer, 5 Bäder + 2 Gäste-WCs
- _ moderne, zeitlose Architektur
- _ lichtdurchflutetes Ambiente
- _ Fitnessbereich mit Sauna
- _ Luxusbäder
- _ u.v.m.

Kaufpreis: EUR 12,9 Mio.

Objektnummer: M5129

EA-V, 188 kWh/(m²a), HZG Gas, Heizwerk fossil, Bj. Anlage 2014, EEK F





more time - more comfort - more independence

— Bogenhausen – Herzogpark

Im Herzen des Herzogparks. Charmante Villa mit Pool.



Ein zeitlos eleganter Villenstil und zugleich bestechend charmantes Ambiente. Damit ist die unverwechselbare Erscheinung dieser Perle im Herzen des Herzogpark am besten umschrieben. Der schön eingewachsene Garten mit Außenpool bietet ein ruhiges und entspannendes Idyll für Quality-Time.

Eine großzügige Küche mit angrenzendem Esszimmer sowie einen weitläufigen Wohnbereich mit angrenzendem Erker bietet das Erdgeschoss. Insgesamt sechs Zimmer und drei Bäder verteilen sich auf Ober- und Dachgeschoss.

- Wohnfläche ca. 320m², Grundstück ca. 696 m²
- 9 Zimmer, 4 Bäder + Gäste-WC, 2 Terrassen/Balkone
- schöne Grundrisse und Raumzuschnitte
- hochwertige Einbauküche
- Hobbyraum/Gästezimmer mit Bad im Souterrain
- Fitnessbereich mit Sauna
- Außenpool
- u.v.m.

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: M5296
Energiedaten in Arbeit

___ Bogenhausen – Herzogpark

Herrlicher Parkgrund. Genehmigte Neubauplanung inklusive.

Das nach Süden ausgerichtete Grundstück befindet sich in Bestlage von Bogenhausen, mitten im Herzogpark, und stellt eines der letzten Parkgrundstücke dar. Das Grundstück ist mit einer leerstehenden Villa bebaut.

Für das Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich nach §34 BauGB und orientiert sich somit an der umliegenden Bebauung.

Im Rahmen der Baurechtsschaffung wurde bereits eine Baugenehmigung erwirkt, die eine Neubauvilla mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von ca. 646 m² vorsieht.

- ___ Grundstück ca. 1.093 m²
- ___ Bebauung nach §34 BauGB
- ___ Baugenehmigung für eine Villa mit ca. 646m² Wohn-/Nutzfläche vorliegend
- ___ schön eingebettetes Parkgrundstück
- ___ ab sofort verfügbar

Kaufpreis: EUR 9,5 Mio.

Objektnummer: M5575

Energiedaten in Arbeit



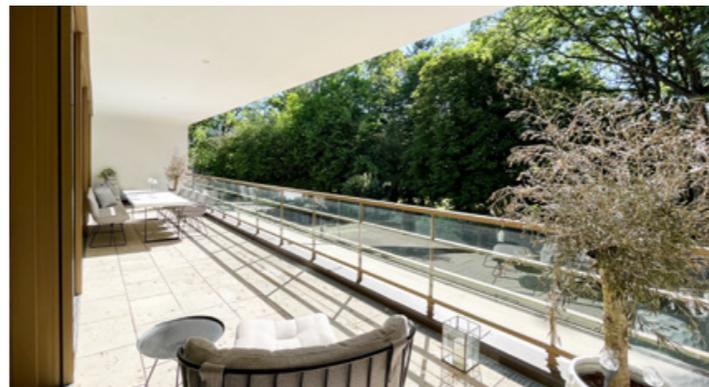
Illustration



Illustration

__ Bogenhausen – Herzogpark

LEISURE LIVING. Absolut exklusives Wohnen zur Miete.



Diese exquisite Wohnung zur Miete besticht durch ihre Top-Lage im Herzogpark, einem hohen Maß an Privatsphäre und einem herrlichen Blick ins Grüne.

Sie bietet großzügige, lichtdurchflutete Zimmer mit High-End-Ausstattung, darunter eine exklusive bulthaup Einbauküche mit Geräten von Gaggenau und hochwertigen Schreinereinbauten. Neben einem Wohn-/Essbereich mit Kamin und zwei Terrassen verfügt dieses Schmuckstück über ein Arbeitszimmer und drei Schlafzimmer, darunter ein Masterschlafzimmer mit en suite Bad.

Zwei Parkplätze und ein Fahrradraum mit Lademöglichkeit für E-Bikes runden dieses einmalige Angebot ab.

- _ Wohnfläche ca. 262m²
- _ 5 Zimmer, 2 Bäder + Gäste-WC, 2 Balkone
- _ repräsentatives Gebäude
- _ exklusive bulthaup Einbauküche
- _ ca. 38m² große Terrasse
- _ zwei Stellplätze im Mietpreis inklusive

Gesamtmiete EUR 11.760,-

Objektnummer: 1039
Energiedaten in Arbeit



— Bogenhausen – Herzogpark

Herrschaftliche Eleganz. 7-Zimmer-Altbauwohnung.

Die zum Verkauf stehende Altbau-Wohnung befindet sich in einem absolut repräsentativen Jugendstilanwesen und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 251 m². Hier wohnt man nicht einfach, sondern ist angekommen in höchst stilvollem Wohnambiente mit unvergleichlichem Charme und historischer Eleganz.

Klassische Elemente, wie Kastenfenster, hohe Räume, altes Parkett, verschiedene Stuckelemente, etc. verleihen dieser herrschaftlichen Altbauwohnung ihren unvergleichlichen Ausdruck.

Die hohen, ineinander übergehenden Räume sowie die zahlreichen Fenster vermitteln ein traumhaftes, historisches Wohngefühl und bieten beste Voraussetzungen für ein repräsentatives Wohnambiente.

- Wohnfläche ca. 251 m²
- 7 Zimmer, 2 Bäder + Gäste-WC, 1 Balkon
- absolut großzügiges Ambiente
- hohe Räume mit Stuckdecken
- Fischgrät-Parkett

Kaufpreis: EUR 4,5 Mio.

Objektnummer: M5645

Denkmal, energieausweisbefreit



___ Bogenhausen – Herzogpark

Seltenes Schmuckstück. Altbauwohnung in erstklassiger Lage.

Die 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines ca. 1910 erbauten Mehrfamilienhauses ist das Sinnbild für eine herrschaftliche Altbauwohnung mit allen Details, welche das Herz des Altbau-Liebhabers höher schlagen lassen.

Schon beim Betreten des Hauses wird man von einem zauberhaften Foyer mit typischen Stilelementen empfangen. Zwei weitläufige durch Flügeltüren verbundene Salons, hohe Räume, Stuckelemente, Fischgrätparkett, Kassetentüren und Kastenfenster stellen wesentliche Merkmale dieser Wohnung dar.

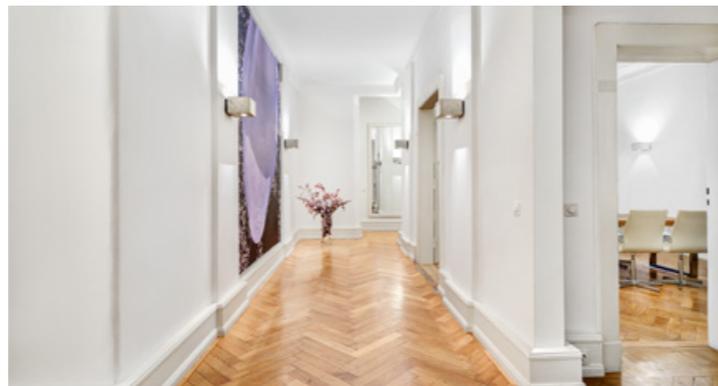
Ein Apartment auf Erdgeschoss-Niveau mit ca. 44 m² Wohnfläche, welches mit der Wohnung verbunden werden kann, vervollständigt das Immobilienangebot.

- _ Wohnfläche ca. 197 m²
- _ 4 Zimmer, 1 Bad + Gäste-WC, 1 Balkon im Hochparterre
- _ 1,5 Zimmer im Gartengeschoss
- _ edles Fischgrätparkett
- _ besondere Raumhöhen

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: M5569

Denkmal, energieausweisbefreit



___ Alt-Bogenhausen

Mitten im Leben. Maisonette-Wohnung mit Traum-Dachterrasse.

Auf den obersten Etagen einer exklusiven Wohnanlage aus dem Jahr 1999 befindet sich die wundervolle 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit traumhafter Süd-Dachterrasse.

Im 5. Obergeschoss befinden sich die Wohnküche, das großzügige Wohnzimmer, das Gäste-WC sowie die Dachterrasse. Im 6. Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer die als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden können. Das großzügige Tageslichtbad verfügt über eine Wanne und Dusche.

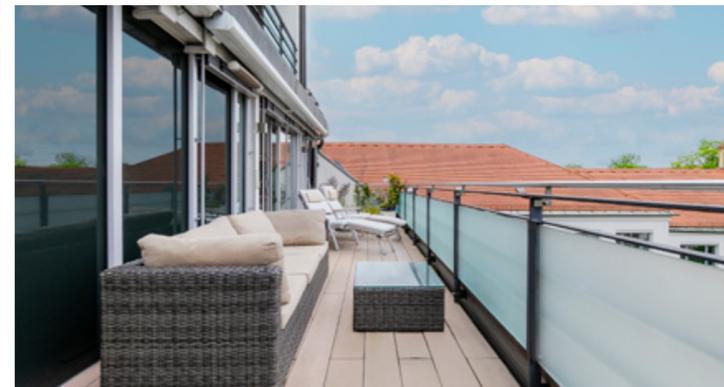
Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Die Laufzeit des Erbpachtvertrages beträgt noch ca. 72 Jahre. Ein Kellerabteil sowie 2 TG-Einzelstellplätze runden das Angebot ab.

- _ Wohnfläche ca. 158,7 m²
- _ 4 Zimmer, 1 Bad + Gäste-WC
- _ Süd-Dachterrasse
- _ offener Kamin
- _ elegante Raumaufteilung
- _ Klimaanlage in den Schlafräumen

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: M5660

EA-V, 100 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. 1999, EEK C



___ Mediation

Immobilienmediation: Vermittlung bei Immobilienstreitigkeiten.

Kleinere und größere Konflikte gehören zum menschlichen Miteinander. Kleine Konflikte lassen sich meistens durch konstruktive Diskussion schnell wieder beilegen, große Streitigkeiten enden aber nicht selten vor Gericht. Elf Prozent aller Gerichtsverfahren in Deutschland werden im Bereich „Wohnen“ geführt.

Ich unterstütze Sie als persönliche Immobilienmediatorin bei der Konfliktlösung. Ob bei Erbauseinandersetzungen, Scheidungen, Baustreitigkeiten oder Streitigkeiten im Bereich Wohnungswirtschaft. Ich steuere und leite die Verhandlungen als neutrale und unabhängige Dritte. Die Rahmenbedingungen für die Verhandlungen werden von mir organisiert und deren Verlauf geregelt. Durch gezielte Fragetechniken werden die Ansprüche

und Interessen beider Parteien behutsam zur Sprache gebracht und ein gemeinsames, faires und angemessenes Ziel definiert. Am Ende der Verhandlung stehen maßgeschneiderte Lösungen, die auf dem Mediationsweg erarbeitet und dann von den Beteiligten freiwillig umgesetzt werden.

Miteinander statt gegeneinander. Vielzählige Mediationserfolge mündeten bereits in der gütlichen Einigung.

Erfahren Sie mehr in einem persönlichen Gespräch.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!
Telefon: 089 – 99 84 330
Oder scannen Sie den QR-Code.



Miriam Schnitzke

– geprüfte Immobilien-Mediatorin

___ Alt-Bogenhausen

„Ensemble Alt-Bogenhausen“ Denkmalgeschützte Eleganz.

In bester Gesellschaft. Diese Villa ist Teil des „Ensemble Bogenhausen“ und wurde auf einem ca. 950 m² großen Grundstück im Jahr 1928 im klassischen Villenstil erbaut.

Das historische Objekt wurde 2012 im Zuge einer umfassenden Kernsanierung, unter Berücksichtigung der Denkmalschutzauflagen, aufwendigst revitalisiert.

Unter Verwendung hochwertigster Materialien erstrahlt das Anwesen heute in zeitloser Eleganz und bietet höchsten Wohnkomfort in innerstädtischer Lage.

- Wohnfläche ca. 530 m², Wohn-/Nutzfläche ca. 810 m²
- Grundstück ca. 950 m²
- 12 Zimmer, 5 Bäder, 3 Terrassen/Balkone
- Kernsanierung und exklusiver Ausbau 2012
- hochwertiger Parkettboden in Fischgrätverlegung
- zahlreiche schreinergefertigte Einbauten
- Stuckdekorarbeiten im Innenbereich
- separate Einliegerwohnung im Souterrain

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: M5697

Denkmal, energieausweisbefreit



__Alt-Bogenhausen

Topzustand. 2-Zimmer-Wohnung auf Erbpacht.

Im 1. Obergeschoss der exklusiven Wohnanlage aus dem Jahr 1999 befindet sich die attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia, deren Verglasung ganz nach Bedarf geöffnet oder geschlossen werden kann. Die Wohnung verfügt über einen sehr großzügigen, durchdachten und praktischen Grundriss.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem hervorragenden Zustand. Renovierungsstau besteht nicht. Das Angebot wird komplettiert durch ein Kellerabteil sowie einen sehr gut dimensionierten TG- Einzelstellplatz.

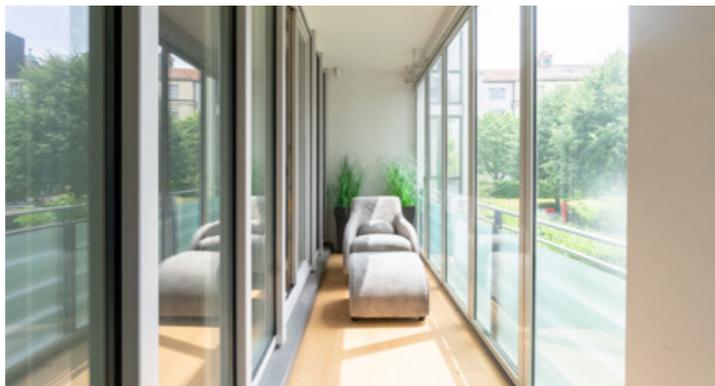
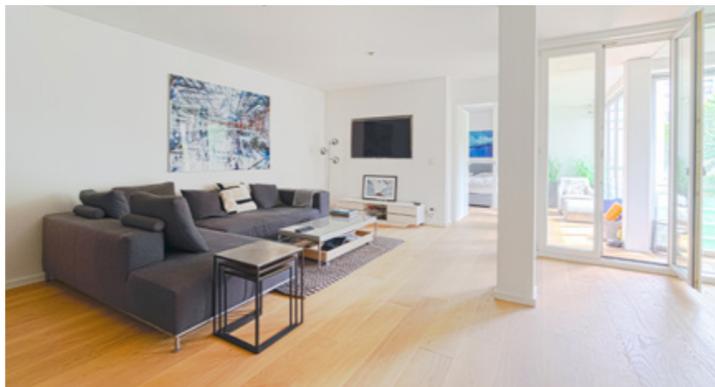
Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Die Laufzeit des Erbpachtvertrages beträgt noch ca. 72 Jahre.

- _ Wohnfläche ca. 83m²
- _ 2 Zimmer, 1 Bad + Gäste-WC, 1 Loggia
- _ neuwertige Einbauküche
- _ hochwertige Parkettböden
- _ verglaste Loggia
- _ ruhige Lage in den Innenhof

Kaufpreis: EUR 1,2 Mio.
inkl. TG-Einzelstellplatz EUR 25.000,-

Objektnummer: 1037

EA-V, 71 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. 1999, EEK B



Exposé anfordern

__Alt-Bogenhausen

Leichtigkeit und Transparenz. Villa in bester Lage.



Diese moderne Villa erstreckt sich über mehrere Etagen, alle durch einen Lift erschlossen. Die Lebensbereiche wurden einzeln in Szene gesetzt: Der große Wohnbereich mit Wintergarten und Zugang zum Südgarten, die Küche mit offenem Essplatz und zwei kleinen Terrassen – ideal, um morgens in Ruhe den ersten Kaffee zu trinken.

Eine Kinderetage mit zwei Zimmern und einem Duschbad. Der großzügige Masterbereich mit Balkon – ein Level darüber – ein über 40m² großer Wellness-Tempel mit freistehender Badewanne und einer großzügigen Dusche als Mittelpunkt. Der Fitnessraum mit umlaufender Terrasse sowie ein Ruheraum mit Sauna und anliegendem Duschbad runden das Wohnkonzept ab.

- _ Wohnfläche ca. 357m², Grundstück ca. 324 m²
- _ 6 Zimmer, 3 Bäder + 2 Gäste-WCs, 7 Terrassen/Balkone
- _ absolut lichtdurchflutetes Ambiente
- _ im Wohnbereich Raumhöhen von min. 3,15 m
- _ Wellnessbereich mit Sauna
- _ EIB/KNX BUS-System, Lift über alle Etagen
- _ u.v.m.

Kaufpreis auf Anfrage | keine Käuferprovision

Objektnummer: M3794

EA-B, 14,8 kWh/(m²a), HZG Wasser/Wasser-Wärmepumpe, Bj. Anlage 2015, EEK A+

___ Bogenhausen

In Parklage. Moderne Villa auf ausgesuchtem Grundstück.



Diese Villa verkörpert moderne, zeitlose Architektur in Perfektion - Transparenz und Helligkeit sind das gestalterische Leitbild dieser absolut außergewöhnlichen Immobilie!

Sieben Schlafzimmer, vier Bäder, eine Galerie, ein Mediaroom sowie ein Fitnesszimmer mit angrenzender Dachterrasse bieten ein äußerst großzügiges Platzangebot.

Die teils überdachte Südterrasse erstreckt sich erhaben über die gesamte südliche Gebäudefront und geht in das traumhafte Parkgrundstück mit Springbrunnen über.

- _ Wohnfläche ca. 723 m², Wohn-/Nutzfläche ca. 1.211 m²
- _ Grundstück ca. 1.860 m²
- _ 11 Zimmer, 5 Bäder + 2 Gäste-WCs, 4 Terrassen/Balkone
- _ Indoor-Pool mit Dampfbad
- _ Fußbodenheizung (Erdwärme mit Kühlfunktion)
- _ elektrische Verschattung
- _ eigene Tiefgarage
- _ Lift über alle Ebenen

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: M2371

Energiedaten in Arbeit

__ Bogenhausen – Nahe Normannenplatz „quaderlux“. The place - to live.

„quaderlux“ - steht für eine klare und stilvolle Neubauvilla mit fünf großzügigen Wohnungen in privilegierter Lage. Architektur und Innengestaltung sprechen für sich. Eine klare Linienführung vermittelt ein Gefühl von Leichtigkeit.

Bei der Innenausstattung können die Bewohner zwischen drei speziell auf die Architektur abgestimmten Designkonzepten wählen und so ihren Lebensräumen einen individuellen Touch verleihen.

Der noble Stadtteil Bogenhausen-Priel besticht durch die Nähe zum Englischen Garten, renommierten Ärzten und Kliniken in der Umgebung sowie einer optimalen Verkehrsanbindung zur Innenstadt und zum Flughafen.

- _ fünf exklusive Wohnungen
- _ Wohnfläche von ca. 140 m² bis ca. 260 m²
- _ lichtdurchflutetes Ambiente
- _ sonnige Terrassen und Balkone in Südausrichtung
- _ schwellenfreier Zugang von der Tiefgarage bis zum Penthouse

Kaufpreise auf Anfrage | keine Käuferprovision

Objektnummer: M3904

Energiedaten in Arbeit



Illustration



Illustration



Illustration

__ Bogenhausen – Johanneskirchen

Sechs Architektenhäuser. Stilvolles und naturverbundenes Leben.



In Johanneskirchen, einer ruhigen und grünen Umgebung, befindet sich ein ca. 1.200 m² großes Süd-Grundstück mit altem Baumbestand.

Auf diesem parkähnlichen Gelände werden sechs stilvolle Architektenhäuser realisiert, die Nachhaltigkeit und Funktionalität für einen anspruchsvollen Lebensstil vereinen.

Das gehobene Neubau-Projekt beeindruckt mit seiner klaren Architektur und ästhetischen Fassade. Das einladende Zugangstor mit Außensprechanlage und Videokamera garantiert die gewünschte Privatsphäre für Bewohner und Besucher.



- Wohnfläche ca. 132 m² bis ca. 186 m²,
Wohn-/Nutzfläche ca. 165 m² bis ca. 210 m²
- real geteilte Grundstücke
- Raumhöhen von bis zu 3 m
- hochwertige Feinsteinzeugfliesen
- klare und feine Sanitärausstattung von namhaften Herstellern, wie z.B. Villeroy&Boch, Dornbracht und Geberit

Kaufpreis: EUR 1,495 Mio. – 2,45 Mio.
zzgl. Garagen-Stellplatz EUR 30.000,- | keine Käuferprovision

Objektnummer: M4700

Energiedaten in Arbeit

___ Bogenhausen – Denning

Attraktiver Neubau. Bezugsfertige Wohneinheiten in beliebter Lage.

Das soeben fertiggestellte Neubauprojekt, umgeben von einem wunderschönen Baumbestand und gepflegten Gärten, ist im begehrten und zugleich sehr beliebten Bogenhausen-Denning entstanden.

Das Mehrfamilienhaus bietet 15 intelligent geschnittene und lichtdurchflutete Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 40m² und 120m², sowie ein durchdachtes Energiekonzept, das den KfW 55 Standard erfüllt.

Die modernen 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit durchdachten Grundrissen verfügen über eine hochwertige Ausstattung und einladende Wohnraumkonzepte.

- ___ Wohnflächen von ca. 40 m² bis ca. 120 m²
- ___ 15 moderne und intelligent geschnittene 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen
- ___ durchdachtes Energiekonzept, KfW 55 Standard, Pellets-Heizung
- ___ einladende Terrassen mit Privatgärten und Balkone
- ___ bodentiefe Fenster- und Türelemente
- ___ TG-Stellplätze und Kellerabteile

Kaufpreise ab EUR 544.000,-
inkl. TG-Stellplatz ab EUR 25.000,- | keine Käuferprovision

Objektnummer: M5690

Energiedaten in Arbeit



Fotografie des Neubaus mit Illustration des Gartenbereichs



Interieur Vorschlag

___ Bogenhausen – nahe Normannenplatz

Exposé anfordern

Grundstück in Bestlage. Mit optimaler Ausrichtung.



Unverbindliche Illustration einer Neubebauung mit einer Villa.

Dieses rechteckig geschnittene Grundstück liegt in einer äußerst attraktiven Wohnlage unweit des Normannenplatzes.

Das Baurecht richtet sich nach § 34 BauGB. Es gibt eine straßenseitige Baulinie sowie eine rückwärtige Baugrenze, die den Umfang der möglichen Bebauung abbildet. Damit ist die Bebauung sowohl mit einer stattlichen Villa, einem großzügigen Doppelhaus oder einem kompakten Mehrfamilienhaus denkbar. Die Baurechtsstudie eines Münchner Architektenbüros ergibt eine realisierbare Geschossfläche von ca. 464 m².

Auf dem Baugrund befindet sich derzeit ein Altbestand, der aufgrund der vergleichsweise geringen Größe nicht erhaltenswert scheint.

- _ Grundstück ca. 690 m²
- _ Bebauung nach § 34 BauGB
- _ verfügbar ab ca. Mai/Juni 2023
- _ optimale Ausrichtung
- _ sehr gute baurechtliche Ausnutzung
- _ ruhige Lage mit perfekter Infrastruktur

Kaufpreis: EUR 4,795 Mio.

Objektnummer: M5440

Energiedaten in Arbeit

___ Bogenhausen – Denning

Exposé anfordern

Absolut traumhaftes Grundstück. In Münchner Bestlage.



Unverbindliche Illustration der Neubebauung mit einer Villa.

Das sonnige Süd-Grundstück befindet sich in Dennings beliebtester Wohnlage. Unweit eines sehr großen Parks und absolut ruhig gelegen, bietet dieses Grundstück beste Möglichkeiten zum Neubau einer schönen Villa.

Die Nachbarschaft ist geprägt von schönen Grundstücken, die in den vergangenen Jahren bereits mit sehr eleganten und hochwertigen Einfamilienhäusern bebaut wurden.

Für Familien, die die Nähe zur Stadt suchen und dennoch für den Alltag eine ruhige und behütete Lage bevorzugen, bietet das Grundstück beste Voraussetzungen. Zudem verfügt Denning über eine hervorragende Infrastruktur, die vor allem den Alltag mit Kindern hilfreich unterstützt.

- _ Grundstück ca. 780 m²
- _ Bebauung nach §34 BauGB
- _ Südgrundstück
- _ ruhige Nachbarschaft
- _ gehobene Lage

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: M4925

Energiedaten in Arbeit

___ Maxvorstadt – Nahe Königsplatz

Außergewöhnliches Penthouse. Schöne Sichtachsen vom Rooftop.

Das Penthouse erstreckt sich über das 5. und 6. Obergeschoss des ca. 2012 erbauten Ensembles in puristischem Stil.

Das Herzstück der Wohnung bildet der eindrucksvolle Wohn-/Ess- und Kochbereich im 5.OG mit ca. 60m² Wohnfläche. Der Raum überzeugt durch den loftartigen, offenen Charakter mit teilweise beeindruckenden Raumhöhen.

Im 6.OG befinden sich die privaten Räumlichkeiten, welche einen Masterbedroom, Ankleide, Masterbadezimmer sowie ein weiteres Zimmer umfassen. Die uneinsehbare, nach Süd-Westen ausgerichtete Dachterrassenloggia ermöglicht einen grandiosen Ausblick über München.

- _ Wohnfläche ca. 165m²
- _ 4 Zimmer, 2 Bäder + Gäste-WC, Balkon + Dachloggia
- _ moderne Zweigeschossigkeit und imposante Raumhöhen
- _ großflächige Panoramafenster
- _ raumhohe schreinergefertigte Türen
- _ Küche der Marke bulthaup, offener Kamin, u.v.m.
- _ XL-TG-Stellplatz (1,5 Stellplätze)

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: M5576

Energiedaten in Arbeit



___ Lehel

Rarität Nahe des Eisbachs. Exquisite Altbauwohnung.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses. Auf insgesamt ca. 161 m² Wohnfläche erstrecken sich die durch „Altbau-Charme“ geprägten Bereiche. Hohe Räume mit Stuckprofilen, hochwertige Innenraumtüren, Kastenfenster mit Sprossen und teilweise Parkettböden vermitteln der Wohnung stilvolles Flair.

Ein Kellerabteil und drei Tiefgaragenstellplätze im Nachbargebäude komplettieren das Objektangebot.

Diese Altbauwohnung stellt eine absolute Rarität dar, die in einer solch einzigartigen Lage nur selten auf den Markt kommt.

- _ Wohnfläche ca. 161m²
- _ 5 Zimmer, 2 Bäder, 1 Balkon in Süd-Ausrichtung
- _ großzügiger Wohn-/Essbereich mit ca. 49m²
- _ schreinergefertigte Einbauten in den Badezimmern
- _ Soundsystem von Bang & Olufsen
- _ elektrische Vorhänge
- _ Lift

Kaufpreis: EUR 2,95 Mio.
inkl. 3 TG-Stellplätze

Objektnummer: M5069

Denkmal, energieausweisbefreit



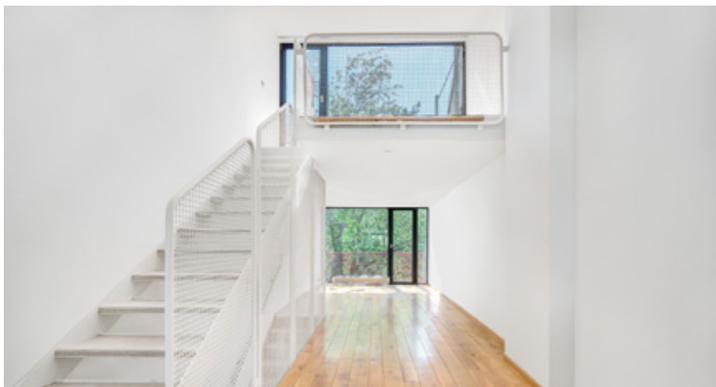
Haus im Haus für Individualisten. Bestlage am Biederstein.



Die Wohnung befindet sich in einem 1972 erbauten, zeitgenössischen Mehrfamilienhaus, welches seinerzeit sogar einen Architekturpreis gewinnen konnte.

Die Wohnung erstreckt sich vom zweiten bis zum vierten Obergeschoss. Dadurch erhält man das Gefühl, im eigenen Haus zu leben.

Das Objekt punktet durch die absolute Top-Lage in einer der begehrtesten Ecken Schwabings, direkt am Biederstein. Highlight ist sicherlich die Süd-Ost-Dachterrasse mit einer Fläche von fast 30 m².



- _ Wohnfläche ca. 103,2 m²
- _ 3,5 Zimmer, 1 Bad, 3 Terrassen/Balkone
- _ ruhig gelegen in einer Seitenstraße
- _ großzügiger und facettenreicher Grundriss
- _ fantastische Dachterrasse
- _ die Wohnung ist frei und sofort bezugsfertig

Kaufpreis: EUR 1,3 Mio.
inkl. TG-Stellplatz EUR 30.000,-

Objektnummer: M5642

EA-V, 160,8 kWh/(m²a), HZG Öl, Bj. Anlage 1972, EEK F

City-Chic mit Wohlgefühlcharakter. Apartment in Toplage.



Das City-Apartment verfügt über eine Wohnfläche von etwa 36m² und ist ideal gestaltet, um Schlafen, Arbeiten und Wohnen zu kombinieren. Es bietet hochwertiges Eichenparkett, Kastenfenster und Fußbodenheizung, die dem Zimmer eine gemütliche Atmosphäre verleihen.

Das Bad ist mit großformatigen Wand- und Bodenfliesen sowie einer Walk-In-Dusche ausgestattet. Ein Tiefgaragenstellplatz ist gerade in der urbanen Lage goldwert und rundet das Angebot ab.

Der Verkäufer bietet eine zusätzliche Mietgarantie für 2 Jahre an und übernimmt auf Wunsch die Erstvermietung.



- _ Wohnfläche ca. 36m²
- _ 1 Zimmer, 1 Bad
- _ perfekte Infrastruktur
- _ Kastenfenster (Holz-Aluminium) mit 3-fach Verglasung
- _ hochwertiges Parkett von Admonter
- _ Fußbodenheizung
- _ großformatige Wand- und Bodenfliesen aus Feinsteinzeug
- _ Vorbereitung eines E-Ladenschluss

Kaufpreis: EUR 559.000,-
zzgl. TG-Stellplatz EUR 46.800,- | keine Käuferprovision

Objektnummer: M5547

EA-B, 57,5 kWh/(m²a), HZG Fernwärme, Bj. Anlage 2022, EEK B

__ Schwabing

Architektur-Statement. Villa direkt am Englischen Garten.



In erster Reihe am Englischen Garten positioniert sich der kubische Baukörper in optimaler Ausrichtung. Schwellenlose Zugänge auf die um das Haus führenden Terrassenflächen schaffen eine Symbiose aus luxuriösem Wohnen und der Idylle der Natur. Durch gezielte Hecken- und Baumbepflanzungen wird auch im Außenbereich wertvolle Privatsphäre geschaffen.

Über insgesamt vier Etagen verteilen sich in perfekter, familienfreundlicher Aufteilung acht Zimmer. Das gesamte Anwesen wurde mit hochwertigen Schreinereinbauten ausgestattet. Elektrisch betriebene Raffstores aus Aluminium, Windmesser zur automatischen Steuerung der Fenster sowie ein BUS-/Smart Home System wurden ebenfalls verbaut. Absolute Besonderheit: Das rückwärtige Gartentor mit direktem Zugang in den Englischen Garten.

- Wohnfläche ca. 310 m², Grundstück ca. 424 m²
- 8 Zimmer, 5 Bäder + Gäste-WC
- Apartment im Untergeschoss mit separatem Zugang
- SPA-Bereich mit Sauna und Fitnessraum
- 2 TG-Stellplätze mit direktem Zugang zum Haus

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: M5337

Energiedaten in Arbeit

__ Nymphenburg

Toplage Nymphenburg. Traumwohnung für echte Gartenfreunde.

Direkt am Canaletto gelegen, befindet sich diese großzügige und idyllische Gartenwohnung in einer ausgewiesenen Top-Lage von Nymphenburg in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit lediglich fünf Wohneinheiten.

Das Sondernutzungsrecht am weitläufigen Garten umfasst praktisch das halbe Grundstück. Gartenliebhaber können sich hier umfassend ausleben und kommen besonders auf Ihre Kosten.

Die Wohnung wurde soeben frisch renoviert – einem sofortigen Bezug spricht daher nichts entgegen.

- _ Wohnfläche ca. 206m²
- _ 4 Zimmer + Hobbyraum, 3 Bäder, 3 Terrassen
- _ schreinergefertigte Küche mit hochwertigen Markengeräten
- _ hochwertige Einbauschränke
- _ ausgewählte Sanitärgegenstände und Fliesen
- _ Einliegerwohnung im Souterrain
- _ direkter Zugang zur Tiefgarage

Kaufpreis: EUR 2,9 Mio.
inkl. 2TG-Stellplätze à EUR 50.000,-

Objektnummer: M5281

Energiedaten in Arbeit





www.michel-baeder.de

Michel Bäder GmbH · Von-der-Tann-Str. 4 + 6 · 80539 München
Tel: 089 5 40 42 47 0 · E-Mail: info@michel-baeder.de

MICHEL BÄDER

__ Neuhausen

Charmante Altbauwohnung. Wohlfühlambiente in zentraler Lage.

In zentraler Neuhauser Stadtlage befindet sich im 4. Obergeschoss des schicken Altbaus die gepflegte und großzügige 3-Zimmer-Wohnung. Erreichen lässt sich die 3. Etage bequem mit dem Lift - altbautypisch endet der Lift jedoch immer auf der Halbetage.

Der Schnitt der Wohnung ist praktisch. So eignet sie sich für alleinstehende Personen genauso wie für Paare und kleine Familien mit bis zu einem Kind. Zur Wohnung gehört noch ein praktischer Kellerabteil für wertvollen Stauraum.

Die Wohnung ist aktuell vermietet, wird jedoch spätestens zum 31.11.2023 vom derzeitigen Mieter geräumt.

- _ Wohnfläche ca. 92,5 m²
- _ 3 Zimmer, 1 Bad + Gäste-WC, 1 Balkon
- _ Altbaucharme in gewachsener Wohnlage
- _ gepflegter Zustand
- _ zentrale Stadtlage mit perfekter Infrastruktur

Kaufpreis: EUR 1,07 Mio.

Objektnummer: M5650

Energiedaten in Arbeit



__ Obermenzing

Sonnig und einladend. Elegante 2,5-Zimmer-Gartenwohnung.

Die traumhafte 2-Zimmer-Gartenwohnung liegt in einem der begehrtesten Bereiche von Obermenzing.

Eingebettet in ein parkähnliches Grundstück bietet die quirlige 2,5-Zimmer-Gartenwohnung eine Wohnfläche von 72 m² und, als Highlight, einen direkt begehbaren und hellen Hobbyraum in Wohnraumqualität im Untergeschoss.

Der nach Süden ausgerichtete Garten ist der ideale Rückzugsraum für Tag und Abend.

- _ Wohnfläche ca. 86m², Wohn-/Nutzfläche ca. 108m²
- _ 2 Zimmer + Hobbyraum, 2 Bäder, 1 Terrasse
- _ sonniger Privatgarten ca. 66m²
- _ Hobbyraum in Wohnraumqualität
- _ zusätzliches Duschbad im Untergeschoss
- _ elegante, hochwertige Ausstattung
- _ moderne Videogegensprechanlage
- _ Erstbezug
- _ bezugsfertig

Kaufpreis: EUR 1,116 Mio.

zzgl. TG-Einzelstellplatz EUR 35.000,- | keine Käuferprovision

Objektnummer: M5532

EA-B, 19,8 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2020, EEK A+

Exposé anfordern



Exposé anfordern

__ Obermenzing

Sonnige Dachgeschosswohnung. Wundervolle umlaufende Terrasse.

Die Wohnung erstreckt sich ruhig eingebettet über das gesamte Dachgeschoss eines 1969 erbauten Mehrfamilienhauses mit nur fünf Einheiten.

Die Wohnung überzeugt durch einen klassischen Schnitt sowie helle und großzügige Räume. Sie ist besonders geeignet für Alleinstehende, junge Paare oder kleine Familien.

Als Highlight hervorzuheben ist die um die Wohnung verlaufende und uneinsehbare ca. 110m² große Dachterrasse, wodurch aus jedem Zimmer Zutritt zu den Außenbereichen gewährleistet wird.

- _ Wohnfläche ca. 110m²
- _ 3 Zimmer, 1 Bad, 1 Terrasse
- _ begrünte Dachterrasse mit ca. 110m² Nutzfläche
- _ schreinergefertigte Einbauten
- _ beheizter Hobbyraum im Untergeschoss
- _ Fassaden- und Dachsanierung 2014

Kaufpreis: EUR 799.000

inkl. Stellplatz EUR 20.000,-

Objektnummer: M5367

EA-B, 136,4 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2014, EEK E



Exposé anfordern

__ Obermenzing

Charmante Villa auf großem Grundstück. Mit zusätzlichem Baurecht.

Die erholsame Schönheit der Würm und deren Au direkt vor der Haustür. Eine absolut ruhige und grüne Lage in einem der besten Stadtteile von München.

Das traumhafte und außergewöhnlich große Grundstück ist schön eingewachsen und eine wahre Rarität. Die Villa wurde 2008 erbaut und besticht durch absolute Großzügigkeit, Charme, perfekte Grundrisse und Raumproportionen.

Für den hinteren Grundstücksbereich besteht ein zusätzliches Baurecht. Verifiziert durch einen Bauvorbescheid der Landeshauptstadt München für eine Wohnfläche von ca. 300m² zzgl. Nutzfläche.

- _ Wohnfläche ca. 326m², Wohn-/Nutzfläche ca. 425m²
- _ Grundstück ca. 1.156m²
- _ zusätzliches Baurecht für ca. 300m² Wohnfläche
- _ 8 Zimmer, 3 Bäder + Gäste-WC
- _ Lage direkt an der Würm, verkehrsberuhigte Spielstraße
- _ Außenpool mit Pool-House und Sauna

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: M5456

EA-V, 57,8 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2007, EEK B



__ Obermenzing

Purer Wohngenuss. In herrlicher und grüner Lage.

In unmittelbarer Nähe zum Schloss Blumenburg entsteht ein exklusives Mehrfamilienhaus mit nur vier Wohneinheiten. Die hellen und äußerst repräsentativen 3,5-Zimmer-Wohnungen verfügen über einladende Balkone oder Terrassen und eine elegante Ausstattung.

Die direkt begehbaren Hobbyräume der beiden Gartenwohnungen, ausgebaut in Wohnraumqualität und auf Wunsch mit zusätzlichem Duschbad, ermöglichen eine zusätzliche individuelle Nutzung in nahezu jeder Form.

- _ Wohn-/Nutzflächen von ca. 114 m² bis ca. 133 m²
- _ 3,5 Zimmer + Hobbyraum, 1 Bad, 1 Terrasse/Balkon
- _ nach Süden ausgerichteter Baukörper
- _ Hobbyräume in Wohnraumqualität
- _ großzügige Balkone oder Terrassen
- _ elegante, hochwertige Ausstattung
- _ hochwärmedämmendes Mauerwerk
- _ komfortable Kfz-Stellplätze
- _ Bezug August 2023

Kaufpreis: ab EUR 1,297 Mio..

zzgl. TG-Stellplatz EUR 30.000,- | keine Käuferprovision

Objektnummer: M5494

Energiedaten in Arbeit

Exposé anfordern



Am Schloss Blumenburg. Traumhaftes Grundstück.



Lageimpression

Das gut geschnittene Grundstück im beliebten Obermenzing verfügt über eine Fläche von ca. 700m² und ist nach Süden ausgerichtet. Es liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des zauberhaften Schloss Blumenburg.

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein Zweifamilienhaus. Das Baurecht richtet sich nach §34 BauGB und der Bayerischen Bauordnung.

Für das Grundstück gibt es zudem einen Bauvorbescheid für ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage. Dabei beträgt die Geschossfläche ca. 544m².

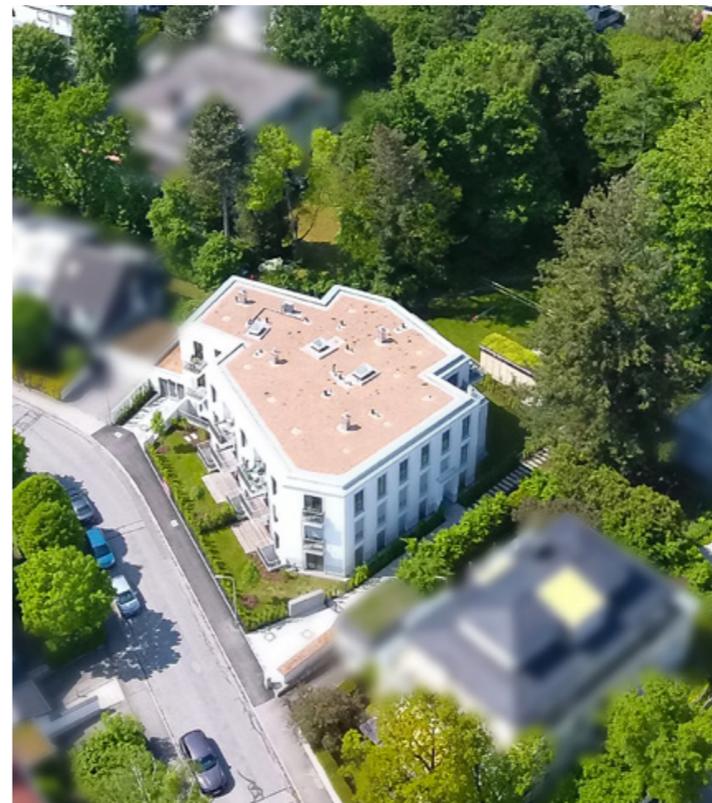
- _ Grundstück ca. 700m²
- _ absolut ruhige und grüne Lage
- _ in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schloss Blumenburg
- _ Südausrichtung
- _ Lage an der Würmau

Kaufpreis: EUR 2,7 Mio.

Objektnummer: M5409

Energiedaten in Arbeit

Traumhafte Gartenwohnung. In parkähnlicher Anlage.



In einer absolut ruhigen und parkähnlichen Anlage bietet die elegante Gartenwohnung auf einer Wohnfläche von ca. 105m² ein herrliches Wohnambiente. Das wunderbar eingewachsene Grundstück liegt in einer ruhigen Seitenstraße und bietet dennoch eine perfekte Infrastruktur.

Das soeben fertiggestellte Neubauprojekt besticht durch eine durchwegs gehobene und elegante Ausstattung.

Das offen gestaltete Raumkonzept bietet neben zwei Schlafräumen einen äußerst großzügigen und repräsentativen Wohn-/Ess-/Kochbereich mit einer stattlichen Wohnfläche von ca. 45m². Zwei elegante Duschbäder runden das exklusive Konzept ab. Der Privatgarten und die große Terrasse locken schon beim ersten Sonnenstrahl nach Draußen.

- _ Neubau-Erstbezug
- _ Wohnfläche ca. 105 m²
- _ 3 Zimmer, 2 Bäder, 1 Terrasse
- _ elegante und hochwertige Ausstattung
- _ en suite Duschbad
- _ Privatgarten ca. 137 m²

Kaufpreis: EUR 1,337 Mio.
zzgl. TG-Einzelstellplatz EUR 35.000,- | keine Käuferprovision

Objektnummer: M5533

EA-B, 19,8 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2020, EEK A+

___ Immobilienkompass 2023

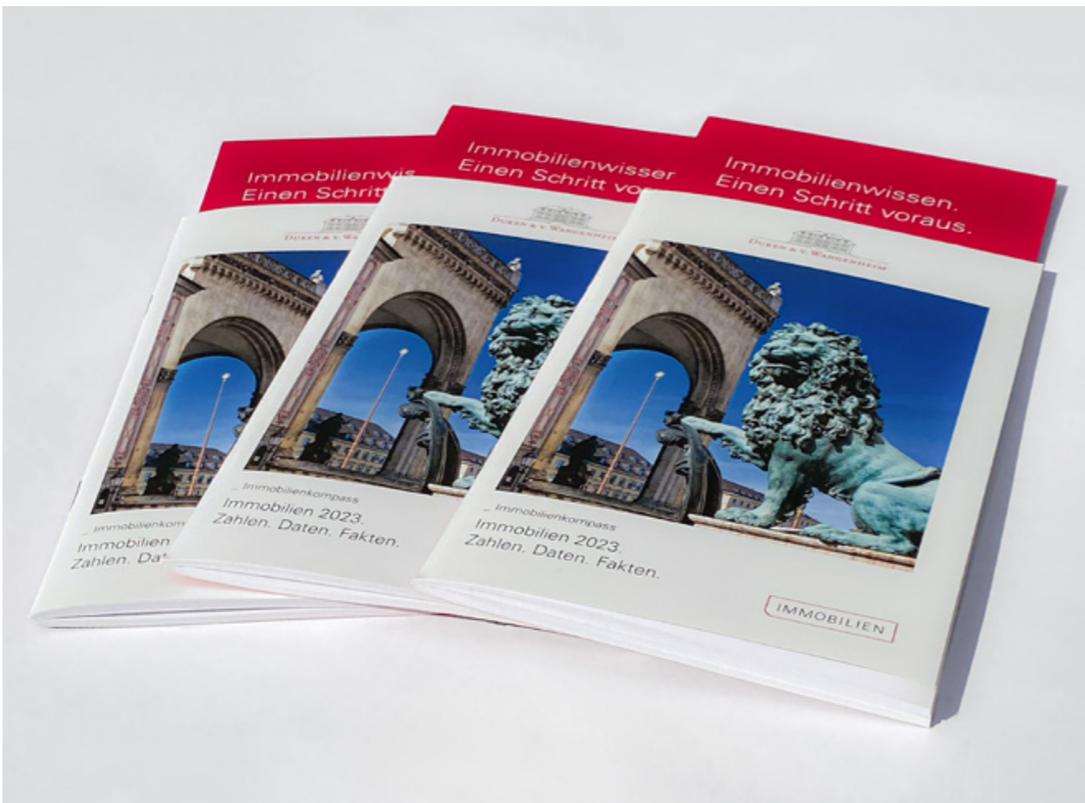
Zahlen. Daten. Fakten.

Bleiben Sie gut informiert zu den zahlreichen Fragen rund um Ihre Immobilie und Ihr Vermögen.

Der Blick für das Wesentliche und der richtige Partner sind gerade jetzt wichtig. Eine objektive Informationsgrundlage, die fundierte Datenlage und das Potential unserer Erfahrung geben Ihnen Sicherheit im Wandel.

Mit unserer aktuellen Ausgabe des Immobilienkompasses 2023 möchten wir für Sie Transparenz schaffen. Ergänzt mit unserer individuellen Beratung.

Bestellen Sie Ihr persönliches Exemplar unter:
verkauf@wangenheim.de



___ Obermenzing

Charmante Wohnungen. Mit Potenzial zur individuellen Entfaltung.

Zum Verkauf stehen 2 Wohnungen im 1. Obergeschoss mit je 2 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 60 m². Dem großzügigen Wohn- und Essbereich schließt sich die Küche mit separatem Abstell- oder Vorratsraum an.

Aufgrund der gelungenen Raumaufteilung bietet die Wohnung für Einzelpersonen wie auch für Paare genügend Platz zur persönlichen Entfaltung. Zudem eignet sich die Wohnung für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

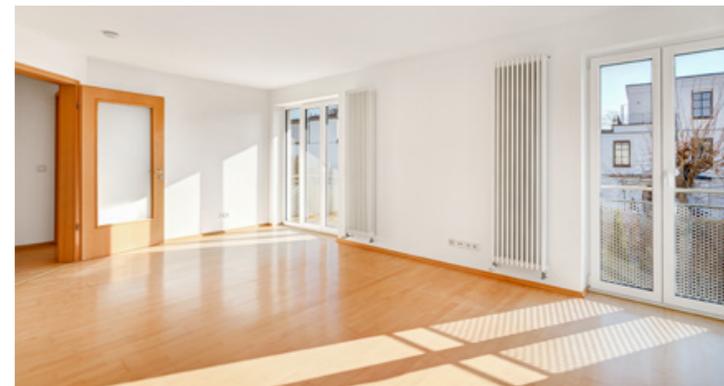
Den Wohnungen ist jeweils ein Kellerabteil sowie ein Duplex-Stellplatz zugeordnet.

- _ Wohnflächen ca. 60 m²
- _ jeweils 2 Zimmer, 1 Bad, 1 Balkon
- _ Hobbyraum im Untergeschoss
- _ separate Waschküche im UG
- _ gut konzipierte Grundrisse
- _ Potenzial zur persönlichen Entfaltung

Kaufpreise ab EUR 490.000,-
inkl. jeweils 1 Duplex-Stellplatz à EUR 20.000,-

Objektnummer: M5567

EA-V, 66,3 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 1998, EEK B



___ Consulting für Projektentwickler und Bauträger
Ihr Projekt. In besten Händen.

Unser Ziel ist es, das Beste für unsere Kunden und Projekte zu erreichen. Durch unsere jahrelange Erfahrung im Neubaugeschäft, unserem spezialisierten Neubau-Team und unserer hauseigenen Marketingagentur sind Sie mit Ihrem Projekt bei uns rundum bestens beraten.

Genaueste Analysen, beste Strategien und ausgezeichnetes Consulting sind unsere Ansprüche, die Sie erwarten dürfen.

Erfahren Sie mehr in einem persönlichen Gespräch.

Sprechen Sie uns an.
Telefon: 089 – 99 84 330
Oder scannen Sie den QR-Code



___ Neubauprojekte.
Aktuell und coming soon.

- 1. Bogenhausen – Herzogpark**
Objektnummer: M5583
- 2. Bogenhausen – Herzogpark**
Objektnummer: M5483
- 3. Bogenhausen – Priel**
Objektnummer: M4935
- 4. Bogenhausen – Priel**
Objektnummer: M3904
- 5. Bogenhausen – Denning**
Objektnummer: M5690
- 6. Bogenhausen – Johanneskirchen**
Objektnummer: M4700
- 7. Sendling**
Objektnummer: M4561
- 8. Obermenzing**
Objektnummer: M5494
- 9. Obermenzing**
Objektnummer: M5235
- 10. Harlaching**
Objektnummer: M5189

- 11. Harlaching**
Objektnummer: M5515
- 12. Forstenried**
Objektnummer: S3651
- 13. Solln**
Objektnummer: S3409
- 14. Solln**
Objektnummer: S3554

- 15. Trudering**
Objektnummer: M5611



__ Obermenzing

Fünf Stadthäuser. Moderne und ästhetische Architektur.

Auf dem sonnigen und verkehrsrühig gelegenen Süd-Grundstück in Obermenzing entsteht ein Neubau-Ensemble mit fünf exklusiven Stadthäusern, die sich durch eine anspruchsvolle Architektur auszeichnen und sich harmonisch in das gewachsene Umfeld einfügen.

Die künstlerische Kombination aus reizvollen Vor- und Rücksprüngen, bodentiefen Fenstern sowie Gauben im Dachgeschoss verleihen dem exklusiven Bauvorhaben eine äußerst repräsentative Architektur. Das elegante Erscheinungsbild setzt sich auch im Inneren der Häuser fort. Die hochwertige Ausstattung spiegelt den ersten Eindruck in allen Details wider. Qualitativ anspruchsvolle und fein aufeinander abgestimmte Materialien und Ausstattungselemente namhafter Hersteller unterstreichen die repräsentative Architektursprache des Objektes.

- _ Wohnflächen ca. 106 m² bis ca. 172 m²
- _ Wohn-/Nutzflächen ca. 117 m² bis ca. 208 m²
- _ Energieeffizienzhaus (Neubau GEG 2020)
- _ wesentlicher Energieträger: Luftwärmepumpe
- _ Tiefgarage mit Einzelstellplätzen
- _ geplante Fertigstellung Sommer 2024

Kaufpreise ab EUR 1,15 Mio.
zzgl. TG-Stellplatz ab EUR 37.700,- | keine Käuferprovision

Objektnummer: M5235

Energiedaten in Arbeit



__ Sendling

Schöner Leben. Nahe dem Südpark.

Moderne 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit durchdachten Grundrissen, hochwertiger Ausstattung und jeweils einem nach Südwesten ausgerichteten Balkon oder einer Loggia werden die Herzen der Stadtliebhaber höher schlagen lassen.

Die anspruchsvolle Ausstattung gehört zu den Highlights. Im Fokus stehen dabei langlebige Materialien und ein zeitloser Stil bei individueller Optik und einer gewissen persönlichen Note.

Zu jeder Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein TG-Stellplatz. Die Muster-Wohnung kann gerne auf Anfrage besichtigt werden.

- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von ca. 45m² bis ca. 117m²
- Loggien mit Südwest-Ausrichtung
- teilweise barrierefrei
- ebenerdige TG-Einzelstellplätze
- Stellplätze können separat erworben werden
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- geplante Fertigstellung 2024

Kaufpreise ab EUR 460.000,-
zzgl. TG-Stellplatz EUR 35.500,- | keine Käuferprovision

Objektnummer: M5252

Energiedaten in Arbeit



___ Sendling – am Südpark

Ausgesuchtes Neubauvorhaben. Wunderschöne Gartenwohnung/-en.

Im Erdgeschoss dieser eleganten Mehrfamilienvilla sind noch alle Wünsche offen. So ist der Kauf der gesamten Etage sowie der Erwerb einer der beiden 3-Zimmer-Wohnungen möglich.

Der Innenausbau erfolgt unter der Verwendung erlesener Materialien und wird den Ansprüchen an ein exklusives Wohnambiente gerecht, wobei individuelle Wünsche in Bezug zu Aufteilung sowie Ausstattung derzeit noch berücksichtigt werden können.

- _ 3–5 Zimmer
- _ Wohnfläche ab ca. 89m², Garten ab ca. 250m²
- _ elegante Mehrfamilienvilla mit max. drei Einheiten und Lift
- _ Einbau einer hochwertigen Küche inklusive
- _ hohe Qualität und zeitlose Optik
- _ mögliche Realisierung individueller Wünsche
- _ Beheizung über Wärmepumpe, Energiebedarf A+
- _ barrierefrei

Kaufpreis ab EUR 1,225 Mio.
zzgl. TG-Stellplatz EUR 44.200,- | keine Käuferprovision

Objektnummer: S3335

EA-B, 16,8 kWh/(m²a), HZG Strom, Bj. Anlage 2022, EEK A+



[Exposé anfordern](#)

___ Sendling – Westpark

Platz für Neues. Alte Schätze neu Entdecken.

Dieses Grundstück mit Altbestand und einer Größe von ca. 961 m² bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit, ein eigenes Traumhaus zu verwirklichen. Das Grundstück unterliegt der Bebauung nach §34 des Baugesetzbuches und ist von einer charmanten Nachbarschaft umgeben, in der sich Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser befinden.

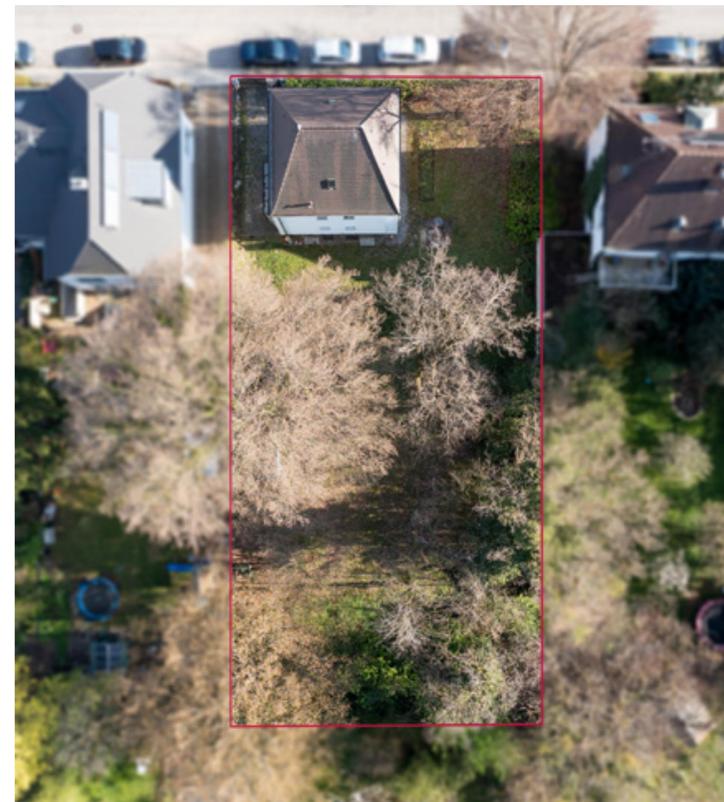
Die Möglichkeit, den vorhandenen Altbestand zu renovieren oder abzureißen, gibt die Freiheit, ein individuelles Wohnhaus nach eigenen Vorstellungen zu entwerfen. Die Weitläufigkeit des Grundstücks bietet dabei viel Spielraum für Kreativität.

- _ Grundstück ca. 961 m²
- _ Bebauung nach §34 BauGB
- _ ruhige Nachbarschaft
- _ hervorragende Anbindung
- _ nahe Süd- und Westpark

Kaufpreis: EUR 1,89 Mio.

Objektnummer: S3586

Energiedaten in Arbeit



[Exposé anfordern](#)

__ Harlaching – Menterschwaige

Elegante Etagenwohnung im Grünen. Mit hohem Freizeitwert.



Mitten in der Menterschwaige befindet sich das ca. 1988 erbaute Mehrfamilienhaus mit insgesamt nur 5 Wohneinheiten.

Die elegante Wohnung erstreckt sich über das gesamte 1. Obergeschoss und bietet ein elegantes Raumangebot, beeindruckende Sichtachsen und wunderbare Blicke in das Grün der Umgebung.

Mit insgesamt 6 Zimmern bietet diese Beletage auch größeren Familien ausreichend Raum zur persönlichen Entfaltung. Je nach persönlichen Vorlieben oder benötigten Raumanforderungen gewährt diese Wohnung noch zahlreiche Umgestaltungs- und Optimierungsmöglichkeiten bei der Raumaufteilung.



- _ Wohnfläche ca. 203,5m²
- _ 6 Zimmer, 2 Bäder + Gäste-WC, 5 Balkone
- _ ruhige und grüne Toplage
- _ herrliche Eichenparkettböden
- _ großzügiges Kellerabteil mit Fenster
- _ Lift vom Keller bis unter das Dach

Kaufpreis: EUR 2,15 Mio.
inkl. 2 TG-Stellplätze à EUR 25.000,-

Objektnummer: 1020

Energiedaten in Arbeit

Exposé anfordern

___ Harlaching – Mengerschwaige

Repräsentative Erdgeschoss-Wohnung. Am Isarhochufer.

Die exklusive 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in der wunderschönen Mengerschwaige in einer stilvollen Villa mit nur 10 Wohneinheiten. Dieser ruhige und begehrteste Teil Harlachings zeichnet sich durch seine unmittelbare Nähe zur Isar und zum immergrünen Perlacher Forst aus.

Die erlesene Ausstattung und viel Liebe zum Detail erzeugen eine erholsame Wohnoase. Der imposante und tageslichthelle Wohn-/Ess-/Kochbereich mit einer Fläche von ca. 47 m² bildet das Herzstück der Wohnung. Ergänzt wird diese zeitlos elegante Wohnung durch drei großzügige Schlafzimmer, zwei exklusive Bäder sowie einen großzügigen Hauswirtschaftsraum. Die ruhige und ca. 26 m² große Südterrasse lädt zum täglichen Verweilen ein.

- ___ Erstbezug ab sofort
- ___ Wohnfläche ca. 167 m²
- ___ 4 Zimmer, 2 Bäder, 1 Terrasse
- ___ absolute Bestlage von Harlaching
- ___ barrierefreie Wohnung
- ___ Baujahr 2022

Kaufpreis: EUR 2,299 Mio.
zzgl. TG-Stellplatz EUR 35.000,- | keine Käuferprovision

Objektnummer: M5536

EA-B, 45,9 kWh/(m²a), HZG LWWP, Bj. Anlage 2020, EEK A



Interieur Vorschlag

Exposé anfordern

___ Harlaching – Mengerschwaige

Elegant und zeitlos. Traumhafte Wohnung nahe der Isar.

Die elegante 2-Zimmer-Wohnung liegt unweit der Isar und des Perlacher Forstes. In der ruhigen und begehrten Mengerschwaige. Sie besticht durch eine durchweg hochwertige Ausstattung und ein offenes, durchdachtes Raumkonzept.

Die Wohnung verfügt neben einem großzügigen, einladenden Wohn-/Ess-/Kochbereich über ein Badezimmer mit Tageslicht und ein gut geschnittenes Schlafzimmer. Das Highlight ist die ruhige und überdurchschnittlich große Terrasse, die an warmen Tagen den Wohnbereich vergrößert.

Für die Wohnung ist ein komfortabler TG-Einzelstellplatz sowie ein Keller vorgesehen.

- ___ Erstbezug ab sofort
- ___ Wohnfläche ca. 73 m², Wohn-/Nutzfläche ca. 90 m²
- ___ 2 Zimmer, 1 Bad, 1 Balkon
- ___ perfekt geschnittener Grundriss
- ___ elektrisch angetriebene Raffstores
- ___ stufenloser Zugang über den Lift

Kaufpreis: EUR 999.000,-
zzgl. TG-Einzelstellplatz EUR 35.000,- | keine Käuferprovision

Objektnummer: M5534

EA-B, 45,9 kWh/(m²a), HZG LWWP, Bj. Anlage 2020, EEK A



Interieur Vorschlag



Interieur Vorschlag

__ Harlaching – Menter-schwaige

Exposé anfordern

Herrliches Grundstück. Zur Villen- oder Doppelhausbebauung.



Das optimal geschnittene Grundstück befindet sich in der Menter-schwaige, dem grünen, eleganten und hochwertigsten Bereich Harlaching. Es existiert bereits eine Baugenehmigung für einen Baukörper mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 407 m², verteilt über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Der Errichtung einer stattlichen Villa oder eines großzügigen Doppelhauses stehen somit keine Hürden mehr im Weg.

Aktuell befindet sich ein älteres Kaffemöhlenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 200 m² auf dem Grundstück. Der Erhalt des Bestandsgebäudes in Verbindung mit einer eventuellen Erweiterung ist denkbar.



- _ Grundstück ca. 1.030 m²
- _ Baugenehmigung für über 400 m² Wohnfläche liegt bereits vor
- _ kein baurechtsrelevanter Baumbestand
- _ Altbestand mit ca. 200 m² Wohnfläche
- _ kurzfristige Übergabe möglich

Kaufpreis: EUR 3,5 Mio.

Objektnummer: M5673

Energiedaten in Arbeit

__ Solln

Exposé anfordern

Allein unter dem Dach. Traum-Terrassen im Grünen.



Licht und Raum schaffen ein Wohnumfeld der Extraklasse in einer eleganten Mehrfamilienvilla in absolut ruhiger Bestlage von Alt-Solln.

Großzügige Räumlichkeiten verteilen sich auf einen repräsentativen Wohnbereich mit Lichtkuppel und Zugang auf die ca. 74 m² große Dachterrasse, eine Küche mit Speisekammer und dazugehörigem Balkon, drei als Schlafzimmer nutzbare Räume, zwei Bäder, sowie ein Gäste-WC und einen weiteren Balkon.

Die Dachterrassenwohnung widersetzt sich jeglicher Norm und besticht nicht nur mit der besonders weitläufigen Hauptterrasse, sondern bietet auch weitere Außenflächen in jede Himmelsrichtung.



- _ Wohnfläche ca. 245 m²
- _ 5 Zimmer, 2 Bäder + Gäste-WC, 3 Terrassen/Balkone
- _ eindrucksvoller Grundriss
- _ beeindruckende Raumhöhen
- _ eigener Liftzugang innerhalb der Wohnung
- _ 360° Rundum-Blick

Kaufpreis: EUR 2,95 Mio.

zzgl. 2 TG-Stellplätze à EUR 25.000,-

Objektnummer: S3410

EA-V, 147 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 1995, EEK E



Aus anderem Holz.

— Solln

Modernes Wohnen. Lichterfüllte 3-Zimmer-Wohnung.

Das moderne Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2017 besticht durch seinen hochwertigen und eleganten Baustil.

Dies spiegelt sich in der lichtdurchfluteten 3-Zimmer-Wohnung wider, die sich im 1. Obergeschoss befindet und bequem mit dem Aufzug zu erreichen ist.

Die Wohnfläche erstreckt sich über ca. 87m² und umfasst ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, einen geräumigen Wohn-/Essbereich mit einer modernen Einbauküche inklusive hochwertiger Elektrogeräte (Miele/Gaggenau), einen überdachten Balkon in Südwest-Ausrichtung sowie ein Badezimmer mit bodentiefer Dusche und einem Gäste-WC.



- Wohnfläche ca. 87m²
- 3 Zimmer, 1 Bad + Gäste-WC, 1 Balkon
- bodentiefe Fenster in den Wohnbereichen
- Alu-Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Fußbodenheizung
- großzügiges Kellerabteil

Kaufpreis: EUR 937.000,—
inkl. TG-Einzelstellplatz EUR 39.000,—

Objektnummer: S3435

EA-B, 32 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2017, EEK A



__ Solln

Historisches Meisterwerk. Faszinierende Villa im eigenen Park.

Die denkmalgeschützte Villa wurde generalsaniert und über zwei Etagen großzügig erweitert. Historische Elemente wurden sorgfältig restauriert und mit moderner Ästhetik kombiniert.

Erstklassiges Handwerk trifft auf feinste Auswahl an Hölzern, Natursteinen und raffinierten Einbauten. Beste Materialien verflochten sich zu einem Interieur der Spitzenklasse. Ein anspruchsvoll erbautes Anwesen mit klar gestalteter Linie bis ins Detail durchdacht.

- _ Wohnfläche ca. 866m², Wohn-/Nutzfläche ca. 1.604m²
- _ Grundstück ca. 7.500m²
- _ 14 Zimmer + Dachstudio, 7 Bäder + 3 Gäste-WCs
- _ mehrere Terrassen/Balkone
- _ en suite Bad in jedem Schlafzimmer
- _ moderner Wellness- und Fitnessbereich mit Indoor-Pool
- _ Aufzug von UG 1 bis DG
- _ Tiefgarage mit 4 Stellplätzen
- _ u.v.m.

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: S3497

Denkmal, energieausweisbefreit



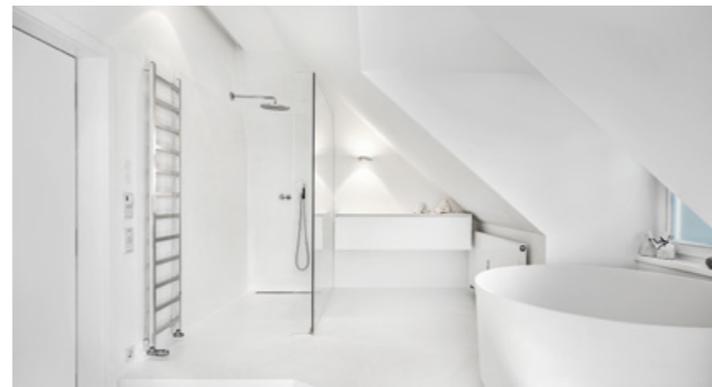
__SolIn

Traumhaftes Penthouse. In Bestlage von Alt-SolIn.



Hoch oben im Dachgeschoss einer sehr gepflegten Fünffamilienvilla bietet die Wohnung stets einen wunderbaren Blick ins Grüne. Die Räumlichkeiten erstrecken sich über eine Wohnfläche von ca. 184 m² inklusive zwei durch einen Glassteg verbundene Galerien.

Der einladende Eingangsbereich führt direkt in den hellen Koch-/Essbereich. Die stilvolle Küche mit Kochinsel und großzügigen Fenstern sowie der weitläufige Wohnbereich mit Kamin versprechen eine stets angenehme Wohlfühlatmosfera. Auf selber Ebene befinden sich außerdem zwei Ankleiden, ein großzügiges Schlafzimmer, das elegante Badezimmer mit runder, freistehender Badewanne sowie ein separates WC.



- _ Wohnfläche ca. 184 m²
- _ 4 Zimmer + 2 Galerien, 1 Bad + Gäste-WC, 2 Terrassen/Balkone
- _ hochwertige, maßangefertigte Schreinereinbauten
- _ Küche der Marke bulthaup, Elektrogeräte von Gaggenau
- _ ausgezeichnete Dachdämmung
- _ offener Kamin

Kaufpreis: EUR 2,355 Mio.
zzgl. Stellplatz EUR 25.000,-

Objektnummer: S3213

EA-V, 116,2 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2003, EEK D

__ Solln – Prinz-Ludwigs-Höhe

Zu Hause im Park. Wunderschöne Beletagewohnung.



Idylle fernab der Straße: Durch das straßenseitige Eingangstor führt die Zuwegung vorbei an herrlichen Laubbäumen zu der eleganten Mehrfamilienvilla mit nur wenig Wohneinheiten.

Der wunderschöne Blick auf die Parkanlage ist auch von der Wohnung aus im Obergeschoss zu genießen.

Zur Wohnung gehören im Untergeschoss ein großzügiges Kellerabteil sowie drei Tiefgaragenstellplätze (kein Duplex), die bequem über den Aufzug zu erreichen sind.



- _ Wohnfläche ca. 181 m²
- _ 4 Zimmer, 2 Bäder, 3 Terrassen/Balkone
- _ großzügige Raumaufteilung
- _ exklusive, zeitlose Ausstattung
- _ bulthaupt Einbauküche mit Gaggenau Geräten
- _ sehr gepflegtes Gemeinschaftseigentum

Kaufpreis: EUR 1,89 Mio.
zzgl. 3 TG-Stellplätze à EUR 30.000,-

Objektnummer: 1003

EA-V, 82,6 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2002, EEK C



Ristorante Trattoria
Dal 1969

Tel.: 089 911529 - www.cambusa.de - Cosimastraße 4 - 81927 München

— Solln – Prinz-Ludwigs-Höhe

Wohnen im Park. Traumhafte Gartenwohnung.



Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl, geprägt von Eleganz, Komfort und hochwertigen Ausstattungsdetails.

Die durchdachte Raumaufteilung harmoniert perfekt mit der puristischen Architektur und erzeugt eine einzigartige Atmosphäre.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet mit einer Fläche von ca. 44m² ausreichend Platz, um sich frei zu entfalten. Die bodentiefen Fenster schaffen eine atemberaubende Aussicht auf die idyllische Parkanlage, die den Wohnbereich mit natürlicher Schönheit umgibt.



- Wohnfläche ca. 126 m²
- 3 Zimmer, 2 Bäder, 1 Terrasse
- traumhaftes Parkgrundstück am Isarhochufer
- hervorragende, repräsentative Architektur
- helle Einbauküche mit Markengeräten der Firma Gaggenau
- gepflegtes Fischgrätparkett in allen Wohnräumen
- eindrucksvolle Raumhöhen

Kaufpreis: EUR 1,24 Mio.
inkl. 2 TG-Stellplätze à EUR 30.000,-

Objektnummer: S3653
EA-V, 82,6 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2001, EEK C

__ Soln

Ruhige Wohnoase. Stilvolles Penthouse mit Blick ins Grüne.

Die wunderschöne Dachterrassenwohnung besticht insbesondere durch ihre Weitläufigkeit, in Verbindung mit einer beachtlichen Raumhöhe von ca. 2,7 m, sowie die exquisite Ausstattung in neuwertigem Zustand.

Feinste Materialien, geschmackvollst abgestimmt und in handwerklicher Perfektion ausgeführt, werden auch den Ansprüchen einer anspruchsvollen Klientel vollends gerecht.

- _ Wohnfläche ca. 197 m²
- _ 4 Zimmer, 2 Bäder, 1 Terrasse
- _ edle Landhausdielen von österreichischer Holzmanufaktur
- _ bodentiefe Fenster aus Holz (in Dreifachverglasung)
- _ hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte
- _ zwei offene Kamine
- _ weitläufige Südterrasse
- _ sehr gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- _ barrierefreier Zugang – Lift im Haus

Kaufpreis: EUR 2,89 Mio.
zzgl. 2 TG-Stellplätze à EUR 40.000,-

Objektnummer: S3437

EA-B, 34,9 kWh/(m²a), HZG Erdgas mit Solar, Bj. Anlage 2017, EEK A



__ Soln

Charmante 3-Zimmer-Wohnung. Schwimmbad und Sauna im Haus.

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre einer gepflegten Wohnanlage auf der Prinz-Ludwigshöhe. Bereits beim Betreten der Wohnung besticht das großzügige Entrée mit genügend Platz.

Die ca. 87m² der Etagenwohnung verteilen sich auf drei geräumige, lichtdurchflutete Räume. Der Wohn-/Essbereich wirkt durch die großzügige Fensterfront mit Zugang auf den Balkon sehr hell und freundlich.

Im Untergeschoss des Hauses befinden sich neben einem Wasch- und Trockenraum, ein Schwimmbad sowie eine Sauna, welche von der Gemeinschaft genutzt werden können.

- _ Wohnfläche ca. 87m²
- _ 3 Zimmer, 1 Bad, 2 Balkone
- _ durchdachter Grundriss
- _ moderne Einbauküche
- _ Tageslicht-Badezimmer
- _ hervorragende Infrastruktur

Kaufpreis: EUR 675.000,-

Objektnummer: S3538

EA-V, 224,1 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 1971, EEK G



Exposé anfordern

__ Waldperlach

Moderne Dachgeschosswohnung. Leben im Märchenviertel.



Durch einen renommierten Bauträger sind im Jahr 2014 zwei repräsentative Stadtvillen mit insgesamt nur elf Wohneinheiten und einer komfortablen Tiefgarage im Märchenviertel von Waldperlach entstanden.

Die Wohnung verfügt über ein sehr großzügiges und offenes Raumkonzept. Die Wohnfläche verteilt sich primär auf drei Zimmer und zwei Bäder. Bei der Auswahl der Wohnungsausstattung wurde auf beste Qualität, Exklusivität und das passende Zusammenspiel unterschiedlichster Materialien höchster Wert gelegt. Zusätzlich bieten zwei Balkone und eine nach Süden ausgerichtete Terrasse zauberhafte Freiräume.

- _ Wohnfläche ca. 132m²
- _ 3,5 Zimmer, 2 Bäder, 3 Terrassen/Balkone
- _ hervorstechende, repräsentative Architektur
- _ Küche von Dross & Schaffer mit Geräten von Gaggenau und Bora
- _ große Fensterelemente und durchdachtes Lichtkonzept
- _ wertvolle Maßeinbauten
- _ Fußbodenheizung

Kaufpreis: EUR 1,419 Mio.
inkl. TG-Stellplatz EUR 29.000,-

Objektnummer: S3463

EA-B, 33,5 kWh/(m²a), HZG Gas/Solarthermie, Bj. Anlage 2015, EEK A

__ Lerchenau-Ost

Exklusiver Wohngenuss. Traumhafter Bungalow mit großem Garten.

Die Wohnfläche von ca. 187 m² bietet in diesem modernen und kernsanierten Bungalow mit einer Grundstücksgröße von ca. 794 m² ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Highlight des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden mit den Liebsten bietet. Die offene Gestaltung sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und schafft eine einladende Atmosphäre. Die bodentiefen Fenster sorgen zudem für ausreichend Tageslicht und einen schönen Blick in den Garten.

Ein Stüberl und ein Hobbyraum im Souterrain sowie zwei Garagen runden dieses Angebot ab.

- _ Wohnfläche ca. 187m², Wohn-/Nutzfläche ca. 308m²
- _ Grundstück ca. 794 m²
- _ 4 Zimmer + Hobbyraum, 1 Bad + Gäste-WC, 1 Terrasse
- _ stilvolle und hochwertige Ausstattung
- _ exklusive Einbauküche
- _ Fußbodenheizung

Kaufpreis auf Anfrage

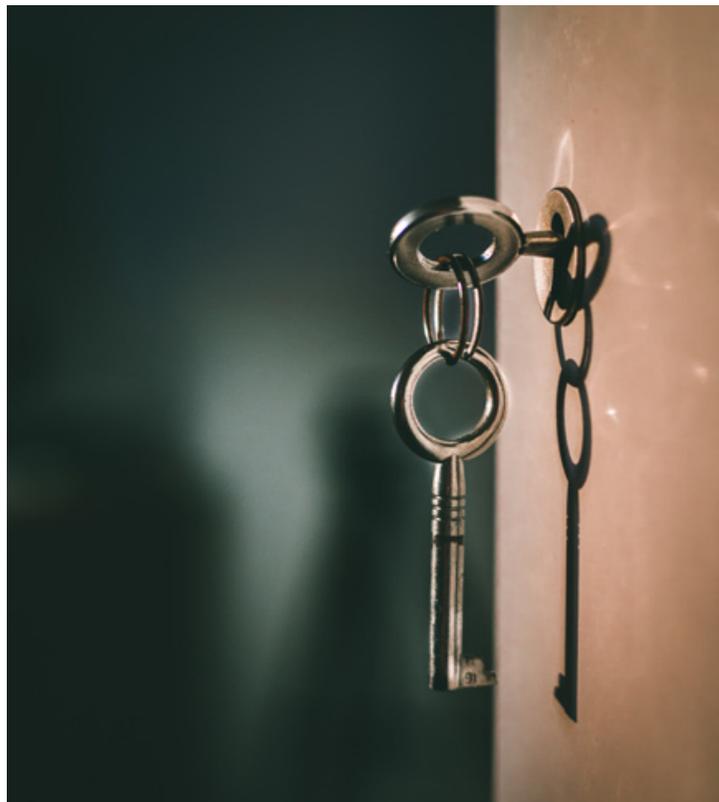
Objektnummer: S3571

Energiedaten in Arbeit



Off-Market

Verlässlicher Service. Diskreter Verkauf.



Es gibt unterschiedliche Gründe, warum man seine Immobilie nicht auf dem offenen Markt präsentieren möchte. Sei es aus Rücksicht auf das direkte Umfeld, aus persönlichen oder Sicherheitsgründen.

Daher bieten wir die Möglichkeit, Ihre Immobilie erfolgreich „Off-Market“ zu vermitteln. Der Verkauf erfolgt still und Diskretion ist dabei unser oberstes Gebot.

Mit einem großen Netzwerk in München und Umland sowie 65 % direkten Verkäufen an Kunden aus unserer Kartei sind wir ein starker und verlässlicher Partner an Ihrer Seite. Durch jahrzehntelang angesammeltes Know-How und stets gepflegte Kundenprofile finden wir mit dieser besonderen Vorgehensweise schnell den richtigen Interessenten für Ihr Objekt.

Erfahren Sie mehr in einem persönlichen Gespräch.

Sprechen Sie uns an.

Telefon: 089 – 99 84 330

Oder scannen Sie den QR-Code.



Auszug unserer Off-Market Objekte



1. Bogenhausen – Herzogpark

Grundstück

Objektnummer: M4908

2. Lehel

Villa

Objektnummer: M5391

3. Lehel

Wohnung

Objektnummer: M5070

4. Solln

Neubau-Wohnung

Objektnummer: S3554

5. Solln

Villa

Objektnummer: S3497

6. Solln

Neubau-Stadthäuser

Objektnummer: S3409

7. Obersendling

Grundstück

Objektnummer: S3541

8. Andechs

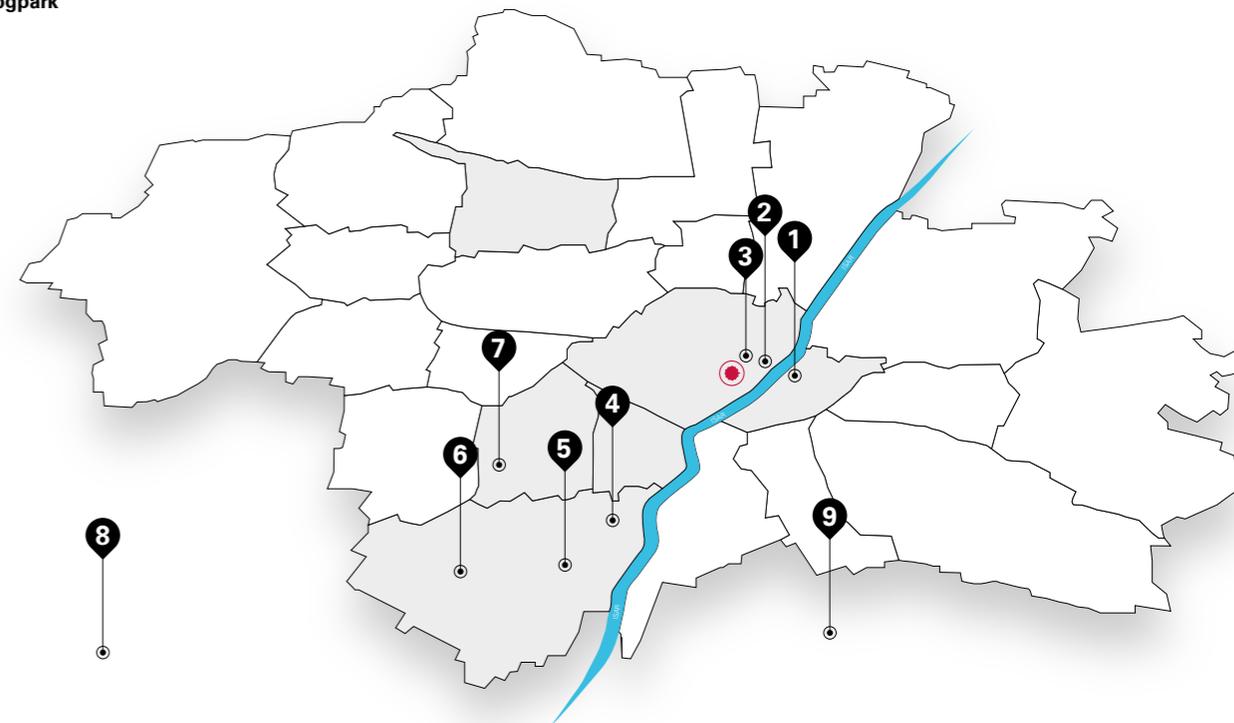
Villa

Objektnummer: S3269

9. Oberhaching

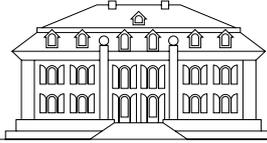
Villa

Objektnummer: S2277



Sie haben Interesse an einem der Objekte?
Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen.

Telefon: 089 – 99 84 330



DUKEN & v. WANGENHEIM



__ Sommer 2023

Bestlagen im Münchner Umland.

IMMOBILIEN

__ Bayerisches Voralpenland

Beeindruckender Generationsbesitz. In traumhafter Kulisse.



Eine Immobilie, die ihresgleichen sucht. Über Generationen wurde dieser Familienbesitz in einzigartiger Lage mit zahlreichen Gebäuden und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in perfekter Qualität entwickelt und instand gehalten.

So bietet der historische Hof, liebevoll, stilvoll und perfekt in Ausbau und Zustand einen unvergleichbaren Familiensitz in höchster Wohnqualität. Durch die Natur abgeschirmt, ermöglicht der Landsitz absolute Privatsphäre und Ruhe. Ein Rückzugsort – ein Ort der Zusammenkunft – der Beginn einer neuen Familientradition.

Ein besonderes Augenmerk wurde in den letzten Jahrzehnten dem Reitsport auf dem Anwesen gewidmet.

- _ Grundstück ca. 91,4 ha
- _ Wohnfläche Haupthaus ca. 1.411 m², Wohnfläche Zuhaus ca. 372 m²
- _ Nutzfläche Nebengebäude ca. 2.366 m²
- _ sämtliche Nebengebäude wie Stallungen und Pferdeführanlage
- _ Reithalle und weitläufiger Reitplatz
- _ SPA mit Indoor-Pool und vielseitigen Wellnessbereichen
- _ u.v.m.

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: M5149

Energiedaten in Arbeit

__ Brannenburg

Geschichtsträchtiges Anwesen. Mit atemberaubendem Panorama.



Das geschichtsträchtige Anwesen bietet in seiner Weitläufigkeit einen unvergleichlichen Blick über die umliegenden Täler und Berge und verfügt über mehrere Wohnungen.

Insbesondere das Erdgeschoss ist ein wahres Juwel, mit einem gemütlichen Stüberl und einem großen Innen-Schwimmbad, welches perfekt für erholsame Stunden ist.

Neben einer äußerst charmanten Scheune sowie einem Außenpool, verfügt die parkähnliche Liegenschaft noch über ein weiteres Gebäude, welches als Garage und zusätzliches Appartement genutzt werden kann.

- _ Wohnfläche ca. 743 m², Grundstück ca. 6,5 ha
- _ 21 Zimmer, 7 Bäder, 5 Terrassen/Balkone
- _ idyllischste Alleinlage
- _ unvergleichbarer Weitblick in die Berge
- _ zahlreiche Zimmer und Bäder
- _ Indoor-Pool und Außenpool

Kaufpreis: EUR 7,8 Mio.

Objektnummer: S3386

Energiedaten in Arbeit

Nachhaltiges Wohnensemble. Der See zum Greifen nahe.



Sieben Wohnungen in zwei neuwertigen Wohngebäuden mit insgesamt 13 Wohneinheiten. Die Gebäude befinden sich in einer attraktiven Wohngegend und bieten modernen Wohnkomfort in einer ruhigen Umgebung.

Die Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss. Es handelt sich um 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, die sich ideal für Singles, Paare, kleine Familien oder als Ferienwohnung eignen.

Bei der Konstruktion der Gebäude wurden umweltfreundliche und nachhaltige Baustoffe verwendet. Die Massivholzbauweise sorgt nicht nur für eine solide und langlebige Struktur, sondern schafft auch eine angenehme Wohnatmosphäre.

- _ Wohnfläche ca. 56 m² bis ca. 96 m²
- _ 2 – 3 Zimmer
- _ Baujahr 2016
- _ altersgerecht
- _ moderne landestypische Architektur

Kaufpreise: ab EUR 472.000,-
zzgl. TG-Stellplatz EUR 25.000,-

Objektnummer: S3655

EA-B, 38,2 kWh/(m²a), HZG Erdgas-Strom-Mix, Bj. Anlage 2016, EEK A

Freier Blick auf den See. Und die umliegenden Berge.

Das großzügige Grundstück erstreckt sich über ca. 832 m² und ist von einer idyllischen Landschaft umgeben. Es fließt ein kleiner Bach durch den malerischen Garten, der eine ruhige und entspannte Atmosphäre schafft und Naturliebhaber sowie Erholungssuchende begeistern wird.

Das Haus selbst wartet darauf, nach eigenen Wünschen und Vorstellungen renoviert zu werden. Mit ein wenig liebevoller Aufmerksamkeit und Modernisierung kann dieses Haus zu einem wahren Traum-Zuhause werden, das perfekt auf die eigenen Bedürfnisse zugeschnitten ist.

Die Immobilie bietet die Chance, mit seinem Charme und Potenzial, ein gemütliches Zuhause zu werden, das die Schönheit der umliegenden Natur widerspiegelt.

- _ Grundstück ca. 832 m²,
- _ Wohnfläche ca. 107 m², zzgl. Nutzfläche
- _ freier Blick auf den Schliersee und die umliegenden Berge
- _ Bachlauf im eigenen Garten
- _ Badestrand fußläufig erreichbar
- _ ruhige Lage

Kaufpreis: EUR 2,4 Mio.

Objektnummer: S3625

Energiedaten in Arbeit



__ Miesbach

Exposé anfordern

4-Zimmer-Wohnung. Unweit vom Schliersee und Tegernsee.

Die attraktive Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, nicht weit vom Schliersee, dem Tegernsee sowie den Bayerischen Alpen entfernt.

Durch den perfekten Schnitt und die vier Zimmer bietet die Wohnung ausreichend Platz für Paare oder eine kleine Familie.

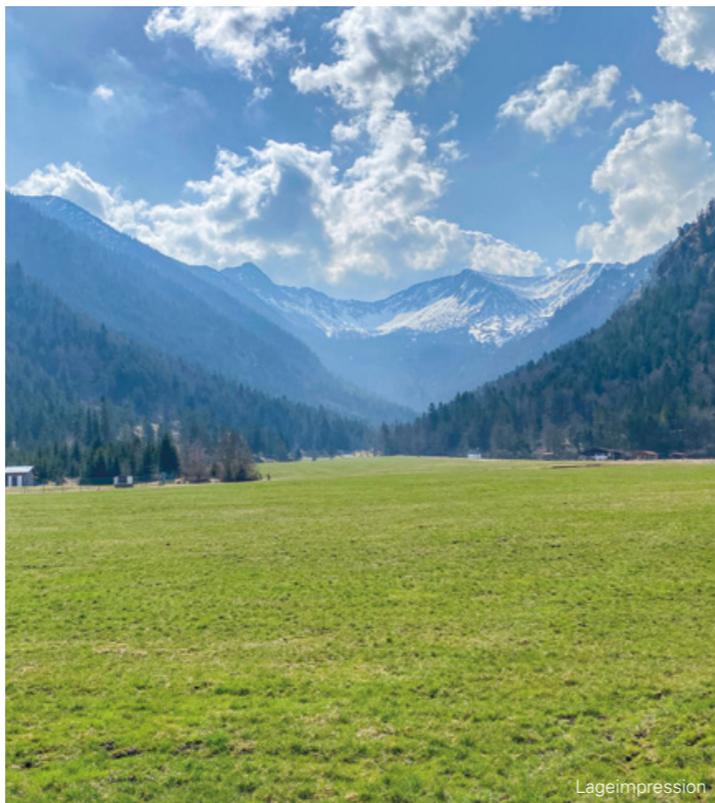
Highlight ist sicherlich der große Balkon sowie das helle und einladende Wohnzimmer.

- _ Wohnfläche ca. 102 m²
- _ 4 Zimmer, 1 Bad + Gäste-WC, 1 Terrasse/Balkon
- _ perfekte Lage
- _ schöner weitläufiger Balkon
- _ Parkettböden

Kaufpreis: EUR 685.000,-
inkl. TG-Stellplatz EUR 50.000,- | keine Käuferprovision

Objektnummer: S3155

EA-B, 96,5 kWh/(m²a), HZG Erdgas, Bj. 2005



__ Gmund am Tegernsee

Exposé anfordern

Tradition trifft Moderne. Landhausvilla mit fantastischem Bergblick.

Das optimal nach Südwesten ausgerichtete Anwesen liegt auf einem nahezu nicht einsehbaren Parkgrundstück und bietet einen faszinierenden Panoramablick auf die Tegernseer Berge.

Schon beim Betreten des repräsentativen Entrées ist die einheitliche Designsprache im minimalistischen Landhausstil sichtbar. Die Villa überzeugt mit maßgefertigten Schreinereinbauten, hochwertiger Ausstattung, einem Wellnessbereich mit Whirlpool und Sauna und viel Liebe zum Detail. Das Highlight der Landhausvilla ist der unverbaubare Panoramablick von jeder Etage aus.

- _ Wohnfläche ca. 390 m², Grundstück ca. 3.669 m²
- _ 9 Zimmer + Hobbyraum, 4 Bäder + 2 Gäste-WCs, 3 Terrassen/Balkone
- _ hochwertige und solide Ausstattung
- _ zwei Einbauküchen inkl. Elektrogeräten von namhaften Herstellern
- _ großzügige Terrassenflächen und beeindruckende Sichtachsen
- _ Wellnessbereich
- _ Einliegerwohnung möglich

Kaufpreis: EUR 3,69 Mio.

Objektnummer: S2211

EA-B, 121,1 kWh/(m²a), HZG Öl, Bj. Anlage 2015, EEK D



__Tegernsee

Grundstück in wunderschöner Kulisse. Zur Neubebauung.

In einer der schönsten Regionen Bayerns liegt der bekannte Tegernsee. Seit eh und je eine der begehrtesten Wohnlagen im Voralpengebiet, mit seiner attraktiven Nähe zur Landeshauptstadt München.

Das außergewöhnliche Grundstück mit Panoramalage ist eine wahre Rarität. Ideal geeignet zur Neubebauung mit einer großzügigen Villa mit allen Annehmlichkeiten und stetigen Blickbeziehungen in die Bergwelt und auf den See. Einfach „seenswert“.

Eine aktuelle Planung für ein Einfamilienhaus mit einer Gesamtfläche von ca. 840m² und einer Wohnfläche von ca. 630m² liegt bereits vor.

- _ Grundstück ca. 1.516m²
- _ traumhafter Blick auf den Tegernsee und die Alpen
- _ optimale Bbaumöglichkeiten

Kaufpreis: EUR 8,2 Mio.

Objektnummer: M4945

Energiedaten in Arbeit



[Exposé anfordern](#)

__Landsberg am Lech

Wohn- und Geschäftsvilla. Rarität in der Altstadt. Direkt am Lech.

Das ehemalige städtische Wasser- und Pumphaus, gilt als wahres Highlight der Altstadt und als wichtiger Bestandteil der Stadtgeschichte.

Hinter der historischen Stadtmauer befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude, eingebettet in einer malerischen Umgebung, direkt am Lech. Es stammt aus dem Jahr 1901 und wurde in neugotischen Formen erbaut. In den letzten Jahren wurde es sorgfältig als Wohn- und Geschäftshaus umgebaut, ohne den historischen Charakter zu beeinträchtigen.

Die Immobilie ist ideal für diejenigen, die ein einzigartiges Zuhause oder einen besonderen Arbeitsplatz suchen.

- _ Wohnfläche ca. 140m², Nebenfläche ca. 190m²,
Ladenfläche ca. 78m², Grundstück ca. 855m²
- _ 4 Zimmer, 1 Bad + 3 Gäste-WCs, 2 Terrassen
- _ Baujahr Gebäude 1901
- _ Sanierung und Aufteilung 2005
- _ denkmalgeschützt

Kaufpreis: EUR 2,65 Mio.

Objektnummer: S3379

Denkmal, energieausweisbefreit

Video



[Exposé anfordern](#)

CUCINA ITALIANA

Buon gusto d'italia – Italiens exquisite Küche in Bogenhausen erleben!



ALBA TRATTORIA

Oberföhringer Str. 44, 81925 München
Tel.: 089 – 98 53 53



LOCANDA TRAMONTO

Lohengrinstraße 11, 81925 München
Tel.: 089 – 62 70 79 55

— Berg – Starnberger See

Wohnung der Extraklasse. Mitten in Berg.

Die Wohnung überzeugt durch ein individuelles Lichtkonzept, durchdachte Raumaufteilung in Verbindung mit puristischer Architektur sowie hochwertiger Materialien.

Lichtdurchflutete Räumlichkeiten verteilen sich auf einen repräsentativen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche und angrenzender Hauswirtschaftskammer, zwei (Schlaf-)zimmer, ein Bad und ein Gäste-WC.

Ausgewählte Materialien und beste Verarbeitung vollenden das luxuriöse Ambiente dieser wirklich einzigartigen und besonders stilvollen Wohnung. Hervorzuheben ist die Barrierefreiheit durch den direkt in die Wohnung fahrenden Aufzug.

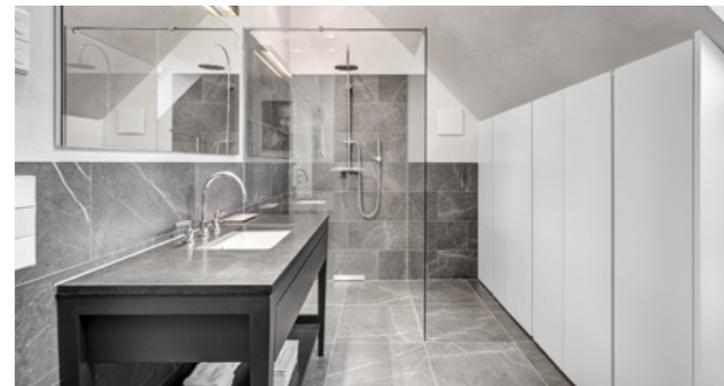


- Wohnfläche ca. 92m²
- 3 Zimmer, 1 Bad + Gäste-WC, 2 Balkone
- 3-Schicht-Vollholzparkett sowie Feinsteinzeug-Fliesen
- elegante Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
- Lift direkt in die Wohnung
- barrierefrei

Kaufpreis: EUR 1,15 Mio.
zzgl. optional 2 TG-Stellplätze à EUR 39.500,-

Objektnummer: S3457

EA-B, 30,5 kWh/(m²a), HZG Erdgas Strom Mix, Bj. Anlage 2021, EEK A



__ lcking

Hideaway im Münchner Süden. Traumhaftes Familiendomizil.

Das Grundstück ist wunderbar eingewachsen und bietet ganzjährigen Sichtschutz zu etwaigen Nachbarn. Es ist optimal nach Süden und Westen ausgerichtet und bietet genügend Platz für eine ganze Familie.

Bereits beim Betreten lässt sich die Großzügigkeit des Hauses erkennen, die sich konsequent im ganzen Haus wiederfindet. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bietet viel Platz und eine absolute Wohlfühl-atmosphäre. Insgesamt stehen vier Zimmer, eine Ankleide sowie zwei Badezimmer zur Verfügung, die sich großflächig verteilen.

Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres Bad mit möglicher, abgeschlossener Sauna sowie ein Fitnessraum, der über Tageslicht verfügt.

- _ Wohnfläche ca. 277 m², Grundstück ca. 1.059 m²
- _ 5 Zimmer, 3 Bäder + Gäste-WC, 2 Terrassen/Balkone
- _ konsequent hochwertige und edle Ausstattung
- _ beeindruckende Raumhöhen
- _ Glaskuppel im Dach
- _ Kaminofen im Wohn-/Essbereich
- _ Whirlpool auf der Terrasse

Kaufpreis: EUR 3,28 Mio.

Objektnummer: S3392

EA-B, 89,58 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2009, EEK C



__ Forstenried

Unabhängig. Zukunftsweisend und zeitlos.

In schöner ruhiger Lage in Parknähe von Forstenried, entsteht eine elegante Mehrfamilienvilla mit nur fünf Wohneinheiten, wobei jede Etage bequem über einen Lift zu erreichen ist.

Neben durchdachten Grundrissen sowie einer erlesenen Ausstattung besticht dieses Bauvorhaben insbesondere auch durch die für jede Wohnung eigens installierte Abluftwärmepumpe, die eine unmittelbare Unabhängigkeit von anderen Energieträgern sowie auch etwaigen Nachbarn schafft.

Die Wohnungen verfügen alle über mindestens drei Zimmer sowie mehrere Terrassen oder Balkone, um zur warmen Jahreszeit die Ruhe im Freien auch gebührend genießen zu können.

- _ Wohnfläche ab ca. 83 m²
- _ ab 3 Zimmer, 1 Bad + Gäste-WC, 3 Terrassen/Balkone
- _ bodentiefe Qualitätsfenster mit Dreifachverglasung
- _ edles Eichendielen-Parkett in den Wohn- und Schlafräumen
- _ barrierefreier Zugang zu allen Wohneinheiten
- _ Fertigstellung Winter/Frühjahr 2024

Kaufpreise ab EUR 935.000,-
zzgl. TG-Stellplatz EUR 38.000,-

Objektnummer: S3651

EA-B, 18,3 kWh/(m²a), HZG Luft/Luft-Wärmepumpe, Bj. Anlage 2022, EEK A+



Exposé anfordern

__ Fürstenfeldbruck – Buchenau

Statt Haus, lieber das Penthouse. Mit 36 m² Dachterrasse.

In einem attraktiven Straßenzug im schönen und familiären Buchenau liegt die barrierefreie Dachgeschoss-Wohnung mit optimaler Ausrichtung nach Süden.

Die Wohnung beeindruckt durch die optimale Raumaufteilung sowie die weitläufigen Sichtachsen bereits beim Betreten der Diele. Sie ist uneinsehbar und bietet daher die nötige Privatsphäre, selbst beim Sonnen und Gärtnern auf der Dachterrasse.

- _ Wohnfläche ca. 105 m²
- _ 3 Zimmer, 2 Bäder, 1 Dachterrasse ca. 36 m²
- _ Parkett sowie Feinsteinzeug-Fliesen
- _ Fußbodenheizung
- _ 3-fach-Kunststofffenster – vorwiegend bodentief
- _ elektrische Rollläden
- _ großzügiges Kellerabteil
- _ Erstbezug

Kaufpreis: EUR 899.500,-
zzgl. TG-Stellplatz EUR 30.000,- | keine Käuferprovision

Objektnummer: M4973

EA-B, 45 kWh/(m²a), HZG Pellets, Bj. Anlage 2021, EEK A



Exposé anfordern

__ Krailling

Leben im Grünen. Anders, nicht gewöhnlich.

In einem begehrten Straßenzug im schönen Würmtal liegt das großzügige Grundstück mit optimaler Ausrichtung nach Süden und Westen.

Das Anwesen wurde einst in anspruchsvoller Architektur errichtet und beeindruckt noch heute durch die großzügige Aufteilung, die interessante Split-Level-Bauweise sowie den stetigen Blick ins Grüne. Durch die leichte Hanglage verfügen auch die Räumlichkeiten im Untergeschoss über interessante Blickachsen.

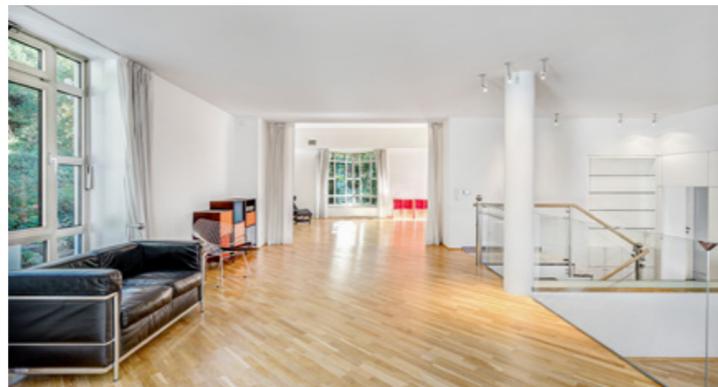
Für Individualisten bietet das Grundstück großes Potenzial, das eigene Traumhaus (ggf. auch gänzlich neu) zu schaffen.

- _ Wohnfläche ca. 246 m², Grundstück ca. 1.320 m²
- _ 7 Zimmer, 2 Bäder, Terrasse und umlaufender Balkon
- _ absolut freundliches Wohngebiet mit Villencharakter
- _ extravagante Architektur und Aufteilung
- _ großzügige Räumlichkeiten
- _ schön eingewachsener Garten, Springbrunnen
- _ u.v.m.

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: S3412

Energiedaten in Arbeit



Exposé anfordern

__ Sauerlach – Lanzenhaar

Neubau-Erstbezug. Familienfreundliche Doppelhaushälfte.



Ein Zuhause zum Wohlfühlen!

Erleben Sie den Erstbezug in dieser wunderschönen Doppelhaushälfte. Der Neubau verfügt über eine hochwertige Ausstattung und eine Wohnfläche von ca. 177 m², die sich über Erd-, Ober- sowie Dachgeschoss erstreckt.

Im Untergeschoss befinden sich neben den üblichen Lager- und Versorgungsräumen auch eine Waschküche sowie ein großzügiger Hobbyraum mit Fußbodenheizung. Zwei PKWs finden unter dem Carport direkt vor dem Haus Platz, darüber hinaus steht ein weiterer Außenstellplatz für Verfügung. Ein großer Garten mit Süd-Ausrichtung lädt zum Entspannen ein und rundet das Wohnglück ab.

- _ Wohnfläche ca. 177 m², Grundstück ca. 459 m²
- _ 5,5 Zimmer, 1 Bad + Gäste-WC, 2 Terrassen/Balkone
- _ hochwertiger Parkettboden
- _ voll unterkellert
- _ Carport sowie Außenstellplatz
- _ Wärmepumpe

Kaufpreis: EUR 1,75 Mio.

Objektnummer: S3559

Energiedaten in Arbeit

Exposé anfordern

Im Trend: Ein Farbton für alles. Stuck, Wände und Decke mit Kalkpresse-Oberflächentechnik. Privathaus am Ammersee.

Keine
Angst,
wir vergreifen uns
nicht im
Ton!

www.hansuebelacker.de

Werkstätten für individuelle Farb- und Gestaltungstechniken

hans übelacker 

— Unterhaching

Neubau-Villa in Bestlage. Ein Familientraum wird wahr.

Die Neubau-Villa befindet sich inmitten einer gewachsenen, und trotz zentraler Lage, sehr ruhigen Wohngegend und bietet für eine Familie ein wunderbares Zuhause.

Der Innenausbau erfolgte unter Auswahl erlesener Materialien und wird den Ansprüchen an ein exklusives Wohnambiente gerecht.

Dank der großen Fensterpartien erstrahlen die Räumlichkeiten im Tageslicht. Der großzügig gestaltete Wohn-/Essbereich besticht durch einen einzigartigen Blick in den Garten, durch die stilvolle Schreinerküche mit freistehender Kochinsel und namhaften Elektrogeräten (Bora, Bosch, Liebherr etc.) sowie einen Anschluss/bereits bestehender Vorrichtung für einen Kaminofen bzw. offenen Kamin.

- Wohnfläche ca. 287 m², Grundstück ca. 392 m²
- 7 Zimmer, 3 Bäder + Gäste-WC, 1 Terrasse
- ruhige Lage
- intelligenter Grundriss
- Fußbodenheizung
- Fernwärme

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: S3492

Energieausweis in Arbeit



__ Baldham

Puristisch inspirierte Villa. Ausgesuchte Qualität.

Auf einem wunderschönen Eckgrundstück in absolut ruhiger Lage von Baldham haben die Bauherren mit viel Liebe zum Detail ein wunderbares Zuhause für eine Familie geschaffen.

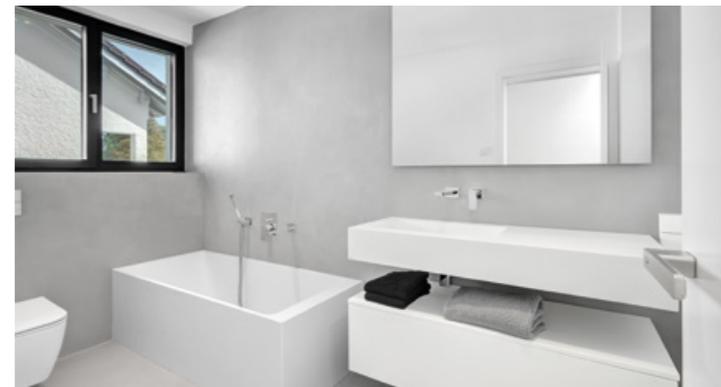
Im Erdgeschoss bietet neben dem großzügigen, offenen Wohn-/Ess- und Kochbereich ein weiteres, separates Zimmer mit Blick in den Garten ideale Nutzungsmöglichkeit als Bibliothek oder auch als Gästezimmer. Im Obergeschoss befinden sich zwei gleichwertige (Kinder-) Zimmer, ein Duschbad sowie der Masterbedroom mit Ankleide und en suite Bad.

- _ Wohnfläche ca. 186m², Grundstück ca. 359 m²
- _ 5 Zimmer, 3 Bäder + Gäste-WC, 2 Terrassen/Balkone
- _ exklusive Einbauküche inklusive sämtlicher Markengeräte
- _ fugenlose Böden aus Zement und Dielenböden
- _ fugenlose Wände und Böden in den Bädern
- _ Vorbereitung für Photovoltaik
- _ Einzelgarage und ein Außenstellplatz

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: S3407

Energiedaten in Arbeit



Immobilienbewertung

Gut zu wissen. Was meine Immobilie wert ist.

Eine aktuelle Vermögensübersicht ist für die solide Planung und für vorausschauende Entscheidungen äußerst wichtig. Hierzu zählt auch der aktuelle Wert Ihrer Immobilie, den wir persönlich und fachgerecht für Sie ermitteln.

Ganz bewusst nicht über ein automatisiertes Bewertungstool. Sondern persönlich. Mit viel Know-How. Denn eine automatische Bewertung kann niemals das Gleiche leisten wie ein Mensch mit langjähriger Erfahrung in der Immobilienbranche.

Unsere spezialisierten, hauseigenen Gutachter bieten Ihnen eine hochqualifizierte Einschätzung. Die Bewertung und Platzierung erfolgt professionell, präzise und marktgerecht. Bei Ihrer Immobilie handelt es sich um einen erheblichen Vermögenswert – eine

sorgsame Behandlung ist für uns selbstverständlich.

Ziel ist es, Ihre Immobilie zu einem guten Preis und möglichst rasch zu verkaufen. Aus diesem Grund haben wir unsere Preisermittlung darauf optimiert, den bestmöglichen Preis mit der höchsten Erfolgchance für Ihren Verkauf zu kombinieren.

Sprechen Sie mit einem unserer erfahrenen, TÜV-zertifizierten Gutachter für ein unentgeltliches und unverbindliches Beratungsgespräch.

Erfahren Sie mehr unter:
Telefon: 089 – 99 84 33 0
Oder scannen Sie den QR-Code.



Ludwig Wöhr

– Dipl.-Betriebswirt, Sachverständiger für Immobilienbewertung

Pullach

Bezugsfertiger Neubau. Villenhälfte von erlesener Qualität.



Der erste Eindruck zählt: So fallen zuallererst der wunderschön angelegte Garten, die beleuchtete Zuwegung, die moderne Architektur in Verbindung mit der grau lasierten Holzschalung sowie die nahezu rahmenlose Eingangstür ins Auge.

Die Auswahl erlesener Materialien sowie die Liebe zum Detail führen sich ebenso im Inneren des Hauses fort. Spätestens hier wird deutlich: die Errichtung und der Innenausbau erfolgten mit viel Bedacht vom Bauherrn selbst, der sich für die Planung zum wiederholten Male an seinen renommierten Architekten gewandt hat.

Nun ist dieses besondere Haus fertig gestellt und steht für einen zügigen Einzug bereit.

- Wohnfläche ca. 169 m², Grundstück ca. 376 m²
- 4,5 Zimmer + Hobbyraum, 2 Bäder + Gäste-WC, 1 Terrasse
- schreinergefertigte Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- geschmackvolle Parkettböden (Eiche geölt), Fliesen Feinsteinzeug
- Terrasse mit Natursteinplatten
- Geothermie und Fußbodenheizung

Kaufpreis: EUR 2,72 Mio.
 zzgl. 2 TG-Stellplätze EUR à 40.000,–

Objektnummer: S3345

EA-B, 70,7 kWh/(m²a), HZG Fernwärme, Bj. Anlage 2020, EEK B

__ Pullach – Großhesselohe

Absolut einzigartig. Traum-Grundstück am Isarhochufer.

Die Gemeinde Pullach liegt nur wenige Kilometer vom Zentrum Münchens entfernt. In unmittelbarer Nähe zu den Isarauen und nicht zuletzt aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Münchner Villenvorort Solln zählt Pullach zu einer der bekanntesten und nachgefragtesten Wohnlagen im Landkreis München.

In absoluter Bestlage Großhesselohe steht mit diesem (unbebauten) Grundstück eine äußerst seltene Gelegenheit zum Verkauf.

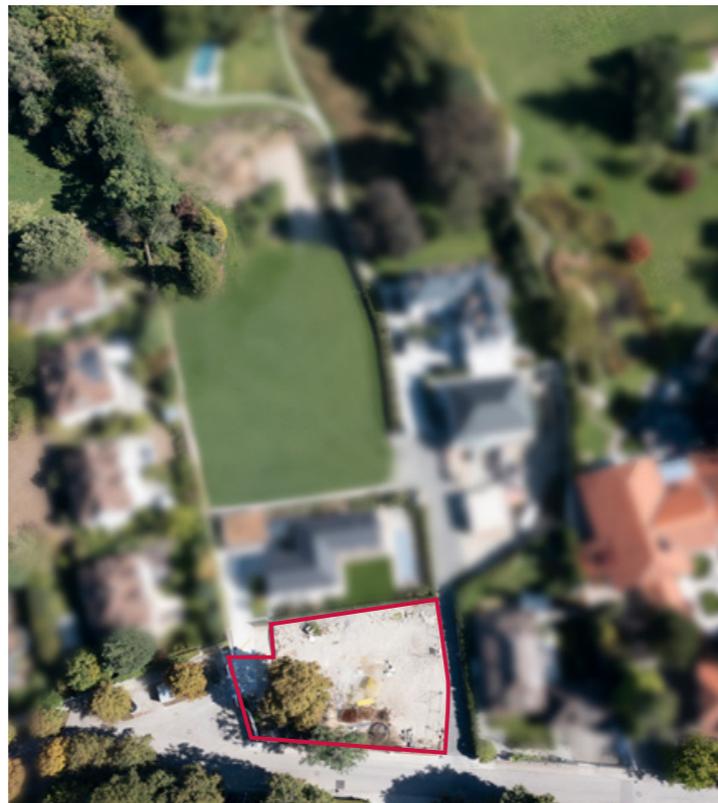
Die direkte Nachbarschaft besteht aus großzügigen Villen und weitläufigen Anwesen bis hin zum Isarhochufer.

- _ Grundstück ca. 963 m²
- _ großzügige Bebauungsmöglichkeit für eine Villa (Bauvorbescheid vorhanden, GFZ 0,40, GRZ 0,15)
- _ absolut seltene Bestlage am Isarhochufer umsäumt von weitläufigen Anwesen
- _ ruhige Premiumlage in perfekter Ausrichtung nach Süden
- _ Grundstück ist frei von einem Altbestand
- _ herrschaftliche Einfriedung

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: S3495

Energiedaten in Arbeit



__ Pullach

Urlaubsgefühl Zuhause. Mediterrane Villenhälfte.

Diese charmante Villenhälfte aus dem Jahr 2004 mit einem familienge-rechten Grundriss und einer perfekten Süd-Ausrichtung präsentiert sich in zentraler Lage von Pullach.

Über drei Wohnetagen und ein Untergeschoss gliedern sich die gut geschnitten Räumlichkeiten. Das Raumangebot umfasst einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit gemütlicher Kaminecke und offener Küche im Erdgeschoss sowie zwei Schlafzimmer, ein Ankleideraum und ein Badezimmer im Obergeschoss. Im giebelhohen Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Räume sowie ein zusätzliches Badezimmer.

- _ Wohn-/Nutzfläche ca. 243 m²
- _ Grundstück ca. 434 m²
- _ 5 Zimmer + Hobbyraum, 3 Bäder, 2 Terrassen/Balkone
- _ familienfreundlicher Grundriss
- _ hochwertigste Bodenbeläge
- _ Weinkeller mit Weinziegeln und Boden aus Tonziegeln
- _ großzügiger, uneinsehbarer Garten
- _ geräumige Garage sowie zwei Außenstellplätze

Kaufpreis: EUR 2,49 Mio.

Objektnummer: S3398

EA-V, 90,8 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2004, EEK C



Rarität in repräsentativer Nachbarschaft. Exquisites Grundstück.



Diese Liegenschaft in Grünwald bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein Traumanwesen in einer der begehrtesten Lagen zu besitzen.

Mit einer Baugenehmigung für eine großzügige Villa samt Tiefgarage und einem ruhigen, schön eingewachsenen Garten bietet es auch für Grünwald ein seltenes Angebot für ein stilvolles Leben in einer der besten Gegenden Deutschlands.

- _ Grundstück ca. 1.479m²
- _ Baugenehmigung für großzügige Villa mit Tiefgarage vorhanden (ca. 458m² Wohnfläche, ca. 814m² Wohn-/Nutzfläche)
- _ Südausrichtung
- _ nahezu uneinsehbar
- _ ruhige Bestlage

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: S3299

Energiedaten in Arbeit

Nachhaltigkeit trifft auf Stil. Großzügige Helligkeit in Perfektion.



In einer sehr begehrten Lage von Grünwald bietet dieser stilvolle Bungalow eine außerordentliche Fläche auf zwei Etagen.

Der Grundriss des Bungalows mit vielen Zimmern auf nur zwei Etagen und zwei Eingängen ist optimal für Familien mit vielen Kindern, Mehr-Generationen-Konstellationen und das Arbeiten von zu Hause aus. Mit viel Liebe zum Detail wurde er in den Jahren 2018 bis 2021 Schritt für Schritt vollständig saniert und präsentiert sich in einem modernen und zeitgemäßen Zustand.

Die von morgens bis abends sonnige Terrasse lädt zum Entspannen ein und bietet viel Platz für den Grillabend mit Freunden und Familie.



- _ Wohnfläche ca. 242m², Grundstück ca. 650m²
- _ 8 Zimmer, 3 Bäder + Gäste-WC, 1 Terrasse
- _ uneinsehbares, sonnenverwöhntes Südgrundstück
- _ lichtdurchfluteter Wohnbereich
- _ hoher Freizeit- und Erholungswert
- _ ohne zusätzliche Käuferprovision

Kaufpreis: EUR 3,38 Mio.

Objektnummer: S3053

EA-B, 92,6 kWh/(m²a), HZG Fernwärme, Bj. Anlage 2020, EEK C

__ Grünwald

A true piece of art. Bestlage Grünwald.

Schon der erste Eindruck begeistert. Prachtvoll-elegant präsentiert sich dieses zeitgenössische Architektenhaus von „Titus Bernhard Architekten“ inmitten einer gleichermaßen ruhigen sowie exklusiven Wohngegend.

Exquisite Schreinereinbauten sowie modernste Haustechnik spiegeln zudem beispielhaft den besonderen Wohnkomfort wider.

- _ Wohnfläche ca. 238m², Grundstück ca. 567m²
- _ 7 Zimmer, 3 Bäder + Gäste-WC, 3 Terrassen/Balkone
- _ imposanter Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- _ massiver Parkettboden im Ober- und Dachgeschoss
- _ vola Armaturen in Küche und allen Bädern
- _ Artemide Beleuchtungskonzept
- _ nahezu vollständig möbliert
- _ großzügiger Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad
- _ geräumige Doppelgarage
- _ u.v.m.

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: S3448

EA-B, 71,6 kWh/(m²a), HZG Fernwärme, Bj. Anlage 2019, EEK B



__ Grünwald

Sichtbare Gelegenheit. Neubau-Bürovilla der Extraklasse.

Diese exklusive und hochwertig ausgestattete Neubau-Bürovilla ist auf einem ca. 1.300m² großen Grundstück in sichtbarer Lage von Grünwald gelegen und präsentiert sich mit einer beeindruckenden Nutzfläche von rund 560m², die sich auf vier Etagen erstreckt.

- _ Fläche ca. 560m², Grundstück ca. 1.300m²
- _ 25 Zimmer
- _ elektrische Schließanlage mit APP-Fernzugriff
- _ attraktiver Gewerbesteuerhebesatz in der Gemeinde Grünwald (240 %)
- _ Optimierung zur Umsatzsteuer beim Verkauf
- _ Einzelraumlüfter in allen Büros
- _ klimatisiertes Dachgeschoss
- _ LED-Beleuchtungskonzept
- _ elektrisch einzeln steuerbare Verschattungen
- _ hochwertige Oberflächen
- _ Doppelgarage und zahlreiche Außenstellplätze
- _ smarter Brief-/Paketkasten

Kaufpreis: EUR 7,35 Mio.

Objektnummer: S3614

Energiedaten in Arbeit



Unsere Geschäftsbedingungen.

Jedes Angebot erfolgt freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf/-vermittlung vorbehalten.

1. Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise der Duken & v. Wangenheim AG sind nur für den Kunden bestimmt. Diesem ist es untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne Zustimmung der Duken & v. Wangenheim AG, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließen ein Dritter oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, der Duken & v. Wangenheim AG die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer zu entrichten.

2. Doppeltätigkeit

Duken & v. Wangenheim AG darf sowohl für den Verkäufer/Vermieter als auch für den Käufer provisiionspflichtig tätig werden.

3. Eigentümerangaben

Duken & v. Wangenheim AG weist darauf hin, dass die von ihr weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von ihr, dem Makler, weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind.

4. Datenschutz

Alle personen- und objektbezogenen Daten werden ausschließlich nur für die Bearbeitung des Auftrags von Duken & v. Wangenheim verwendet. Der Auftraggeber willigt der Datenweitergabe an Dritte zu, sofern dies für die Erfüllung des Auftrags erforderlich ist. Eine andere Weitergabe der Daten erfolgt nicht. Nehmen Sie Kontakt mit unserem Büro auf, um Zugriffsrecht auf Ihre von uns gespeicherten Kon-

taktdaten zu erhalten und diese sofern notwendig korrigieren bzw. auf Wunsch löschen zu lassen.

5. Provisionsanspruch bei Verkauf

Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Vertrages ist, wenn nichts anderes vereinbart, die ortsübliche Provision fällig.

6. Haftungsbegrenzung

Bei leicht fahrlässigen Pflichtverletzungen beschränkt sich unsere Haftung sowie die unserer Erfüllungsgehilfen auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden. Bei leicht fahrlässigen Pflichtverletzungen von nicht vertragswesentlichen Pflichten, durch deren Verletzung die Durchführung des Vertrages nicht gefährdet wird, haften weder wir noch unsere Erfüllungsgehilfen. Vertragswesentlich ist eine Pflicht, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Käufer regelmäßig vertrauen darf. Unsere Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz oder aus Garantie bleibt hiervon unberührt. Weiter gelten die Haftungsbeschränkungen nicht bei uns zurechenbaren Körper- und Gesundheitsschäden oder bei Verlust des Lebens des Kunden.

7. Versicherung

Es besteht Versicherungsschutz durch eine übliche Vermögensschaden- und Betriebshaftpflicht-Versicherung.

8. Gerichtsstand

Ist der Kunde Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche als Gerichtsstand der Firmensitz der Duken & v. Wangenheim AG vereinbart.

9. Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO und § 36 VSBG:

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) bereit, aufrufbar unter <http://ec.europa/odr>. Wir erklären, dass wir zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder verpflichtet noch bereit sind.“

10. Salvatorische Klausel

Für den Fall, dass eine oder mehrere Bestimmungen dieser Geschäftsbedingungen ungültig oder undurchsetzbar sein sollten oder dies im Nachhinein werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen hiervon unberührt, es sei denn, durch den Wegfall einzelner Klauseln würde eine Vertragspartei so unzumutbar benachteiligt, dass ihr ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zugemutet werden kann. Soweit die Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrags nach den gesetzlichen Vorschriften.

Duken & v. Wangenheim AG, Grosjeanstraße 4, 81925 München gesetzlich vertreten durch den Vorstand: Detlev Frhr. v. Wangenheim, Gründungsmitglied der Süddeutschen Immobilienbörse e. V., HR Nr. 127009 Amtsgericht München, Gewerbeausweis nach § 34 c, Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München UID Nr. DE 129333302

Energiedaten:

EA-B = Energiebedarfsausweis,
EA-V = Energieverbrauchsausweis,
HZG = Heizung, EEB = Energieendbedarf,
EEK = Energieeffizienzklasse,
Bj. = Baujahr, WP = Wärmepumpe,
GWp = Grundwasserwärmepumpe

Impressum

Ausgabe Sommer 2023

Herausgeber / Grafik / Redaktion

Duken & v. Wangenheim AG

Fotos Innenteil © Duken & v. Wangenheim,

wenn nicht anders ausgewiesen;

Coverfotos © unsplash.com/danielsessler,

© unsplash.com/mariodobelmann

Seite 5 © unsplash.com/kurtliebhaeuser,

Seite 80 © unsplash.com/arnoltyagi,

Seite 94 © unsplash.com/pinarimsi,

Alle Urheber-, Nutzungs- und Verlagsrechte sind vorbehalten. Jegliche Verwendung nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung. Der redaktionelle Inhalt wurde sorgfältig erarbeitet. Dennoch wird für die Richtigkeit von Angaben, Hinweisen sowie für eventuelle Druckfehler keine Haftung übernommen.

Käuferprovision

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages zu vorgenanntem Objekt ist eine Käuferprovision i.H.v. 3,57 % inkl. 19 % gesetzl. Mehrwertsteuer aus dem notariell verbrieften Kaufpreis fällig. Im Anwendungsbereich der §§ 656a ff. BGB ist die Höhe der Käuferprovision jedoch begrenzt durch die vom Verkäufer zu leistende Provision. Die Entrichtung der Provision wird im Kaufvertrag geregelt.

Duken & v. Wangenheim AG

Büro München
Grosjeanstraße 4
81925 München

Telefon +49 89 99 84 33 0
Telefax +49 89 98 27 17 0

info@wangenheim.de
www.wangenheim.de

Duken & v. Wangenheim GmbH

Büro Münchner Süden
Wolfratshauser Straße 244
81479 München

Telefon +49 89 79 08 69 90
Telefax +49 89 79 08 69 99

mail@wangenheim.de
www.wangenheim.de

Folgen Sie uns auch auf Social Media:



wangenheim.de



dukenundvwangenheim



dukenundvwangenheim