



\_\_Winter 2022

Münchens Bestlagen.

IMMOBILIEN

#### Detlev Freiherr v. Wangenheim

Vorstand und Gründer

#### Miriam Schnitzke

Geschäftsleitung



Büro München Grosjeanstraße 4 81925 München

Telefon +49 89 99 84 330 Telefax +49 89 98 27 170

info@wangenheim.de www.wangenheim.de



Zuhause in München.





#### Editorial

### Positive Nachrichten.

Wenn im Winter Ruhe in der Stadt und im Umland einkehrt, spielt das Zuhause eine besondere Rolle. Ob mit Freunden und Familie an einem gedeckten Tisch die Zeit genießen oder sich mit einer Tasse heißem Tee und einem guten Buch zurückziehen, um alle Sinne in Erfüllung zu bringen. Nur ganz ruhig ist es nie: Die Pandemie gemeistert, stoßen wir alle auf neue politische Herausforderungen.

Mit dem Ende der Sommerferien und Beginn des goldenen Herbstes können wir in unserem Marktsegment wieder eine lebendige Nachfrage feststellen. So konnten wir in den letzten Wochen Immobilien in den Bestlagen von München und Umgebung für über EUR 35 Mio. Gesamtwert verkaufen.

Wir spüren bei unseren Interessenten Vertrauen in München, den Standort zum Leben und Arbeiten und den unbedingten Wunsch in dieser schönen Stadt den Traum vom eigenen Heim zu verwirklichen.

München – hier leben wir – hier arbeiten wir – hier sind wir Zuhause.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen und wünschen Ihnen winterliche Ruhe in Ihrem Zuhause.

Ihre Miriam Schnitzke

### \_\_Schwabing

# Architektur-Statement. Moderne Villa. Direkt am Englischen Garten.

Anspruchsvolle Architektur, vereint mit der Natur. Wunderschöne Ausblicke und direkter Zugang zum Englischen Garten.

Grundstück

ca. 424 m²

Wohnfläche

ca. 310 m²

Wohn-/Nutzfläche

ca. 407 m²

Zimmer

8

Bäder

5 + Gäste-WC











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 mit der Idylle der Natur. Durch gezielte Heckenund 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 in 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.

- Panoramafenster mit Blick in den Englischen Garten
- Apartment im Untergeschoss mit separatem Zugang
- \_ SPA-Bereich mit Sauna & Fitnessraum
- \_Tiefgarage mit direktem Zugang zum Haus

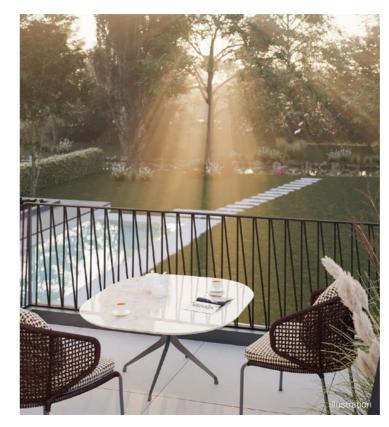
Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: M5337 Energiedaten in Arbeit

### \_\_Bogenhausen – Herzogpark

### Leben am 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 in Bogenhausen. 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.

- Wohn-/Nutzflächen von ca. 97 m² bis 264 m²
- fünf luxuriöse 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen
- traumhafte Balkone und Terrassen
- regeneratives Energiekonzept mit Photovoltaikanlage
- \_ internes Sicherheitssystem je Wohnung
- Blick ins Grüne und auf den Brunnbach
- \_ schwellenfreier Lift von der Tiefgarage bis ins Penthouse

Kaufpreise auf Anfrage | keine Käuferprovision

Objektnummer: M4491 Energiedaten in Arbeit





### \_\_Bogenhausen – Herzogpark

## Altbau-Juwel. Wohnung mit moderner Charakteristik.



Unmittelbar am Kufsteiner Platz befindet sich die Wohnung, welche modernes Wohnen mit einzigartig altbautypischen Flair vereint. Fischgrätparkett, Sprossenfenster und Kassettentüren stellen wesentliche Elemente der Wohnung dar.

Der optimal geschnittene Wohn-, Ess- und Kochbereich, zwei Schlafzimmer sowie ein Duschbad machen die Wohnung zu einem innenstadtnahen Juwel mit absolutem Seltenheitswert.

Die Wohnung wurde 2021 zuletzt renoviert und eignet sich für Selbstnutzer sowie für Kapitalanleger gleichermaßen.

- Wohnfläche ca. 68 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer, 1 Bad
- \_ hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- großformatige Fliesen im Badezimmer
- \_ maßgeschneiderte Einbauküche aus Dekton mit Elektrogeräten der Marke Miele
- \_ schreinergefertigte Einbauschränke und Heizungsverkleidungen
- Lift

#### Kaufpreis auf Anfrage

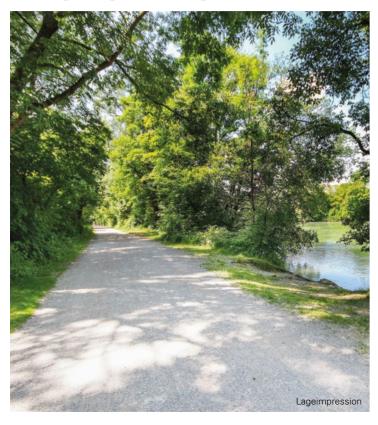
Objektnummer: M4819

Denkmal, energieausweisbefreit

Werkstätten für individuelle Farb- und Gestaltungstechniken

### \_\_Bogenhausen – Herzogpark

# Einzigartiges Parkgrundstück. Genehmigte Neubauplanung inklusive.



Das einzigartige Parkgrundstück liegt im traumhaften Idyll des Herzogparks, in einer ruhigen Lage. Die Liegenschaft besteht aus zwei Flurstücken, die aktuell mit zwei miteinander verbundenen Baukörpern bebaut sind.

Auf einem der Flurstücke befindet sich eine Bestandsvilla mit Erweiterungspotential. Für das zweite Grundstück liegt eine Baugenehmigung zur Errichtung einer großzügigen Neubauvilla vor. Neben dem Gesamtverkauf ist auch der Erwerb der Einzelgrundstücke möglich.

#### Option 1 - Gesamterwerb von zwei Grundstücken:

- Grundstücksfläche gesamt ca. 2.097 m²
- \_ Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 1.268 m²

#### Option 2 - Einzelerwerb von Grundstück 1:

- Grundstück ca. 1.004 m<sup>2</sup>
- Wohn-/Nutzfläche des Bestands ca. 622 m<sup>2</sup>

#### Option 3 - Einzelerwerb von Grundstück 2:

- Grundstück ca. 1.093 m<sup>2</sup>.
- \_ Wohn-/Nutzfläche der Neubauvilla ca. 646 m²

#### Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: M4908

Energiedaten in Arbeit

### \_\_Alt-Bogenhausen

### Authentisch und echt. 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 in den Außenbereich. 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 40 m² 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. 357 m², Grundstück ca. 324 m²
- 6 Zimmer, 3 Bäder + 2 Gäste-WCs, 7 Terrassen/Balkone
- im Wohnbereich Raumhöhen von min. 3.15 m
- Wellnessbereich mit Sauna
- EIB/KNX BUS-System
- \_ Lift über alle Etagen
- u.v.m.

Kaufpreis: EUR 10,95 Mio.

inkl. 2 TG-Stellplätze à EUR 49.000,- | keine Käuferprovision

Objektnummer: M3794

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

### \_\_Alt-Bogenhausen

# Rarität wird Realität. Elegante Stadtresidenz.

Eine gelungene Symbiose aus Tradition und Moderne erwartet einen im aufwendig gestalteten Entrée des erstklassigen Wohnhauses. Durch den exklusiven Treppenaufgang mit Lift erreicht man die luxuriöse 4-Zimmer-Wohnung auf der dritten Ebene.

Die Räumlichkeiten begeistern durch einen großzügigen und durchdacht gegliederten Grundriss mit edlem Eichenparkett, sowie großen, bodentiefen Fensterflächen. Das facettenreiche Raumkonzept teilt sich in einen repräsentativen sowie einen abgegrenzten privaten Bereich. Der lichterfüllte Wohnbereich präsentiert sich als Herz der Stadtresidenz. Mit direktem Zugang zur sonnigen Loggia mit Süd-West-Ausrichtung lassen sich unzählige Sonnenstunden in idyllischer Umgebung genießen.

- \_ Wohnfläche ca. 217 m²
- \_ 4 Zimmer, 2 Bäder + Gäste-WC, umlaufende Loggia
- \_ lichtdurchflutetes und modernes Ambiente
- \_ hochwertige Schreinereinbauten
- \_ hochkarätiges Licht- und Beleuchtungskonzept
- \_ u.v.m.

#### Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: M5282 Energiedaten in Arbeit







\_\_Bogenhausen – Normannenplatz

## Grundstück in Bestlage. Mit optimaler Ausrichtung.



Dieses rechteckig geschnittene Grundstück liegt in einer äußerst ruhigen Wohnlage mit den vielen Grünflächen.

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. Eine Baurechtsstudie eines Münchner Architektenbüros kommt auf 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. Frühling 2023
- \_ optimale Ausrichtung
- sehr gute baurechtliche Ausnutzung
- ruhige Lage mit perfekter Infrastruktur

Kaufpreis: EUR 4.98 Mio.

Objektnummer: M5440 Energiedaten in Arbeit

### \_\_Bogenhausen – Normannenplatz

## Traumhafter Baugrund. Direkt am Park.

Mitten in Bogenhausen und direkt am ruhigen und naturbelassenen Normannenplatz gelegen, befindet sich das weitläufige Grundstück in grüner und beliebter Lage.

Das Grundstück bietet vielfache Optionen bzw. Bebauungsmöglichkeiten. Sei es der Bau eines eleganten Mehrfamilienhauses in Verbindung mit einem Einfamilienhaus, eines großzügigen Doppelhauses oder der Bau eines exklusiven Einfamilienhauses. Es liegt ein Bauvorbescheid vor. Die Möglichkeiten sind vielseitig. Der aktuelle Altbestand ist nicht erhaltenswert, somit kann das Grundstück kurzfristig übergeben werden.

- Grundstück ca. 810 m<sup>2</sup>
- \_ Baugrund mit Altbestand
- Bauvorbescheid beinhaltet: Grundfläche ca. 600 m², max. 4 Einheiten, 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss, TG mit 5 Stellplätzen
- \_ reines Wohngebiet
- \_ perfekte Infrastruktur

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: M5442 Energiedaten in Arbeit





Ristorante Trattoria

Dal 1969

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

### \_\_Bogenhausen – Priel

# Hochwertiges Apartment. Mit Balkon und Blick ins Grüne.

Oberhalb des Herzogparks, unweit der Isar, befindet sich das hochwertig und umfassend renovierte Apartment im 1. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Dem Wohn- und Schlafzimmer grenzt eine moderne Einbauküche sowie ein sonniger Balkon mit Blick ins Grüne an. Das Badezimmer wurde mit einer bodengleichen Dusche und ausgewählten marokkanischen Fliesen ausgestattet. Mit dem Fahrrad sind sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die weitläufigen Isaranlagen in wenigen Minuten zu erreichen.



- \_ Wohnfläche ca. 34 m²
- \_ 1 Zimmer, 1 Bad, 1 Balkon
- \_ moderne Einbauküche im industrial Design
- \_ hochwertiges Massivholzparkett
- \_ Einbauten in Schreinerqualität
- \_ durchdachtes Lichtsystem

Kaufpreis: EUR 539.000,inkl. TG-Stellplatz EUR 39.500,-

Objektnummer: M5290 Energiedaten in Arbeit



### \_\_Bogenhausen – Denning

### Absolut traumhaftes Grundstück. In Münchner Bestlage.

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 die 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 gegen Gebot

Objektnummer: M4925 Energiedaten in Arbeit



### \_\_ Consulting für Projektentwickler und Bauträger

## Ihr Projekt. In besten Händen.

Unsere Strategie ist es, das Beste für unsere Kunden und Projekte zu erreichen. Durch unsere jahrelange Erfahrung im Neubaugeschäft, unserem spezialisiertem 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.

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





### \_\_Bogenhausen – Johanneskirchen

### Puristische Stadthäuser. Stilvoll bis ins Detail.

Sechs Architektenhäuser für Familien. Klare Architektur, ausgewählte Ausstattungshighlights und Liebe zur Natur vereinen sich in diesem Neubauprojekt.

Wohnflächen

ca. 132 m<sup>2</sup> – 186 m<sup>2</sup>

Wohn-/Nutzflächen ca. 165 m<sup>2</sup> – 210 m<sup>2</sup>

Zimmer

je 4 + 2 Hobbyräume

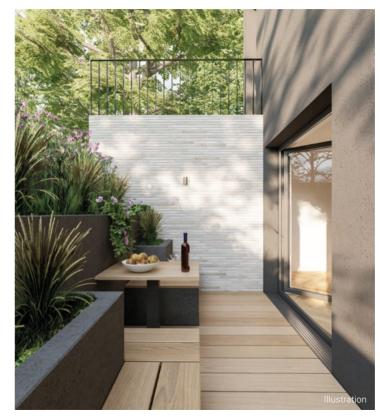












In ruhiger und grüner Lage liegt ein ca. 1.200 m² Süd-Grundstück eingerahmt von schönem Baumbestand. Sechs stilvolle und real geteilte Architektenhäuser entstehen auf diesem parkähnlichen Grundstück.

Der gehobene Neubau überzeugt durch seine klare Architektur sowie die vielfältigen und hochwertigen Ausstattungshighlights, die im Inneren wiederzufinden sind. Ein ansprechendes Neubauprojekt unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und Funktionalität für einen anspruchsvollen Lebensstil.

- \_ real geteilte Grundstücke
- Raumhöhen bis zu 3 m
- \_ teils raumhohe Schiebetüren mit bodengleicher Schwelle
- \_ stumpf einschlagende Innentüren
- \_ klare und feine Sanitärausstattung von namhaften Herstellern, wie z.B. Villeroy & Boch, Dornbracht und Geberit
- \_ edles Dielenparkett aus Eiche von qualifizierten Herstellern
- \_ Aluminiumfenster mit 3-fach-Verglasung
- Effizienzhaus 55

Kaufpreise ab EUR 1,59 Mio. zzgl. Garagen-Stellplatz EUR 30.000,– | keine Käuferprovision

Objektnummer: M4700 Energiedaten in Arbeit

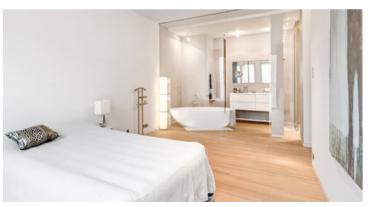
#### Altstadt

# Stadtwohnung am St.-Jakobs-Platz. Mit Blick auf die Frauenkirche.



Die traumhafte 3-Zimmer-Wohnung liegt im 5. OG und lässt sich bequem mit dem Aufzug erreichen. Auf ca. 162 m² Wohnfläche erstreckt sich die zeitlos elegante Wohnung mit optimaler Raumaufteilung, die allen Ansprüchen gerecht wird.

Ein knapp 80 m² großer Wohn-/Essbereich mit einer stilvollen Küche beeindruckt durch bodentiefe Fester und umliegende Balkonflächen. Dies sorgt unter anderem für den typischen Penthouse-Charakter, welcher durch das lichtdurchflutete Ambiente nochmals unterstrichen wird. Besonderes Extra: Im Wohn-/Essbereich kann bei Bedarf durch eine ausfahrbare Wand, ein separates Gästezimmer abgetrennt werden.



- \_ Wohnfläche ca. 162 m²
- 3 Zimmer, 2 Bäder, 1 Balkon
- hochwertige und elegante Materialien
- offene Einbauküche mit Markengeräten
- viel Stauraum durch hochwertige Einbauschränke
- u.v.m.

Kaufpreis: EUR 2,99 Mio.

inkl. 2 TG-Stellplätze à EUR 75.000.-

Objektnummer: M4934

EA-V, 82,9 kWh/(m²a), HZG Fernwärme, Bj. Anlage 2008, EEK C

#### Untere Au

### Charmante Altbauwohnung. Direkt an der Isar – Mitten in der Au.

Die charmante 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. OG eines ca. 1900 erbauten und unter Denkmalschutz stehenden Mehrfamilienhauses, in Top-Lage "Untere Au" – praktisch in erster Isarreihe.

Besonders überzeugend ist der über 45 m² große Wohnbereich. Die beiden weiteren gut geschnittenen Räume eigenen sich hervorragend als Schlaf- und Kinderzimmer. Das "halbe" Zimmer ist, mit seinen knapp 7,5 m², perfekt als Gästezimmer oder Homeoffice geeignet.

Der altbautypische Grundriss überzeugt durch seine Wandelbarkeit. So ließe sich aus der 3,5-Zimmer-Wohnung mit Leichtigkeit eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit eleganter Wohnküche gestalten.



3.5 Zimmer, 1 Bad, 1 Terrasse/Balkon

großzügiger Grundriss mit Raum zur persönlichen Entfaltung

Balkon in den ruhigen Innenhof

perfekte Infrastruktur

Kaufpreis: EUR 1,64 Mio.

Objektnummer: M5446

Denkmal, energieausweisbefreit





Lehel

# Elegante 5-Zimmer-Altbauwohnung. Rarität in Bestlage.



Die Wohnung befindet sich im 2. OG 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 ein 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. 161 m<sup>2</sup>
- \_ 5 Zimmer, 2 Bäder, 1 Balkon in Süd-Ausrichtung
- großzügiger Wohn-/ Essbereich mit ca. 49 m²
- \_ schreinergefertigte Einbauten in den Badezimmern
- \_ Soundsystem von Bang & Olufsen
- \_ elektrische Vorhänge
- Lift

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: M5069

Denkmal, energieausweisbefreit

#### Maxvorstadt

## Beste Aussicht vom Dachgarten. Stadtwohnung der Extraklasse.



Schon in der imposanten Eingangshalle wird man vom freundlichen Concierge begrüßt. In diesem Objekt wird Wohnen auf das nächste Level gehoben.

Herzstück der Wohnung ist der zusammenhängende Wohn-/Ess- und Kochbereich im 6. OG, der mit dem Balkon zusammen über eine Wohnfläche von annähernd 100 m² verfügt. Im 7. OG stehen den Bewohnern drei Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit angeschlossener Sauna zur Verfügung. Highlight der Wohnung ist sicherlich der ca. 44 m² große Dachgarten. Mit unverbaubarem 360°-Rundum-Blick über München, bis in die Berge, kann man hier die Seele baumeln lassen und ungestörte Sonnenstunden in völliger Privatsphäre genießen.

- \_Wohnfläche ca. 266 m²
- 5 Zimmer, 2 Bäder + Gäste-WC, 2 Terrassen/Balkone
- über zwei Etagen
- großflächige Panorama-Dachflächenfenster
- zahlreiche schreinergefertigte Einbaumöbel
- BUS-System in der ganzen Wohnung
- Sauna mit Fernblick

Kaufpreis: EUR 5,5 Mio. inkl. 2 TG-Stellplätze EUR 75.000.–

Objektnummer: M5289

EA-B, 68 kWh/(m²a), HZG Fernwärme, Bj. 2009, EEK B

#### LANDAU + KINDELBACHER



"THE MOUNTAIN ESTATE" in KITZBÜHEL by UPTON Properties

### \_\_Schwabing

# Modern und zeitgemäß. Stadtwohnung mit perfekter Infrastruktur.

Die schöne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. OG eines vor kurzem fertiggestellten Mehrfamilienhauses und ist mit dem Lift erreichbar. Das Haus liegt direkt in einer der beliebtesten Lagen Münchens, am Puls des Lebens.

Die Wohnung überzeugt durch einen großzügigen Schnitt und eine optimale Raumaufteilung. Über die Diele gelangt man in den Wohn-/Essbereich mit offener Küche sowie in das gemütliche Schlafzimmer. Das Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitärgegenständen sowie großformatigen Wand- und Bodenfliesen ausgestattet. Ein Abstellraum rundet diese Stadtwohnung ab.

- Wohnfläche ca. 53 m<sup>2</sup>
- \_ 2 Zimmer, 1 Bad
- \_ Neubau Erstbezug
- optimale Raumaufteilung
- \_ außenliegende, textile Sonnenschutzvorrichtungen
- \_ Sanitärausstattung von namhaften Herstellern
- \_ Fußbodenheizung
- \_ Lift

Kaufpreis: EUR 854.800,-

zzgl. TG-Stellplatz EUR 46.800,- keine Käuferprovision

Objektnummer: M4695 Energiedaten in Arbeit





#### \_\_Innenstadt – Gärtnerplatz

# Einzigartige Terrassen-Wohnung. Ästhetisches Statement.

Konsequent und hochwertig ausgestattet vermittelt diese Wohnung ein weitläufiges Wohngefühl. Die exzellente Raumaufteilung gliedert sich in einen großen Wohnbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse, die großzügige Küche mit Essplatz und ein repräsentatives Esszimmer.

Den Privatbereich der Wohnung bilden der große Masterbedroom mit offenem Bad und großzügiger Ankleide sowie ein zusätzliches Zimmer mit gegenüberliegendem Duschbad und Hauswirtschaftsraum.

Das Highlight der Wohnung ist die ca. 100 m² große Sonnenterrasse mit Lounge und Essplatz, die einen weiteren Wohnraum im Freien inszeniert.

- \_ Wohnfläche ca. 265 m²
- \_ 4 Zimmer, 2 Bäder + Gäste-WC, 1 Terrasse
- \_ zeitlos elegante Ausstattung auf höchstem Niveau
- \_ bodentiefe Fensterelemente mit Sicht- und Sonnenschutz
- \_ 24-Stunden-Concierge-Service
- \_ u.v.m.

Kaufpreis: EUR 7,3 Mio.

inkl. 2 TG-Stellplätze à EUR 50.000,-

Objektnummer: M5203

EA-V, 83 kWh/(m²a), HZG Fernwärme, Bj. Anlage 2014, EEK B









Rimadesio



Duggan Küchen und Einrichtungs GmbH — info@duggan.de
Prinzregentenplatz 11 — 81675 München — T 089 90 77 989-0
Maximiliansplatz 17 — 80333 München — T 089 24 20 909-0

#### Glockenbachviertel

# Fernab vom Standard. Loftartiges Einfamilienhaus für Individualisten.

In zentralster Lage, mitten im lebendigen Glockenbachviertel befindet sich eine wahre Rarität: Ein loftartig anmutendes Einfamilienhaus – ruhig im Innenhof gelegen, abgewandt vom Trubel der Stadt.

Das Haus erstreckt sich vom Keller bis zum Dachgeschoss über vier Etagen und verfügt dabei über ein offenes und individuelles Raumkonzept, verschiedene Terrassen und einen privaten Aufzug vom Souterrain bis ins Dachgeschoss.

Beim Ausbau des Objekts wurde neben Design und Praktikabilität auch auf eine nachhaltige und ökologische Materialauswahl besonderer Wert gelegt.

- Wohnfläche ca. 127 m<sup>2</sup>
- \_ 4 Zimmer, 2 Bäder + Gäste-WC, 4 Terrassen/Balkone
- \_ bulthaup Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- \_Vollholz Douglasien Dielen und Naturstein Fliesen
- \_ maßangefertigte Stahltreppen von Spitzbart
- \_ BUS-System
- \_ u.v.m.

Kaufpreis: EUR 2,3 Mio.

Objektnummer: M5035

EA-B, 91 kWh/(m²a), HZG Fernwärme, Bj. Anlage 2014, EEK B





### \_\_Innenstadt – Gärtnerplatz

# Eleganz und Charme. Moderne Stadtwohnung.







Die Wohnung weist einen perfekt arrangierten Grundriss moderner Gestalt aus. Ein loftartiger Wohn-/Essbereich mit offen angelegter Küche, großer Loggia und sonnigem Balkon bilden das großzügige Zentrum der Wohnung. Zudem gibt es zwei große Schlafzimmer, verbunden durch eine große Ankleide, ein zentral angeordnetes Badezimmer und ein separates WC. Im Eingangsbereich befinden sich eine Garderobe, ein Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC.

Die Wohnung besticht durch ein helles und großzügiges Ambiente, eine absolut hochwertige Ausstattung, verbunden mit modernem und individuellem Flair.

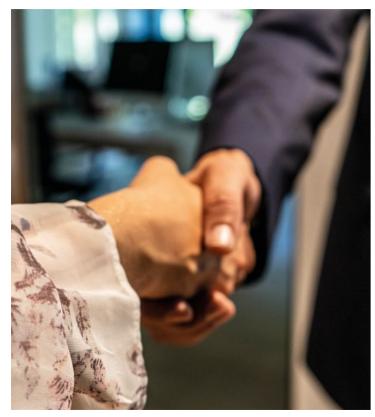
- Wohnfläche ca. 158 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer, 1 Bad + 2 Gäste-WCs, 2 Terrassen/Balkone
- großartige Raumproportionen
- edle Parkettböden
- \_ elegante weiße Einbauküche
- \_ viele hochwertige Schreinereinbauten

Kaufpreis: EUR 2,95 Mio. 2 TG-Stellplätze verfügbar.

Objektnummer: M4654

EA-V, 67 kWh/(m²a), HZG Fernwärme, Bj. Anlage 2009, EEK B

### Verlässlicher Service. Diskreter Verkauf.



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

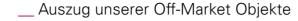
Daher bieten wir die Möglichkeit, Ihre Immobilie erfolgreich "Off-Market" zu vermitteln. Der Verkauf erfolgt still und Diskretion ist dabei unser oberstes Gebot.

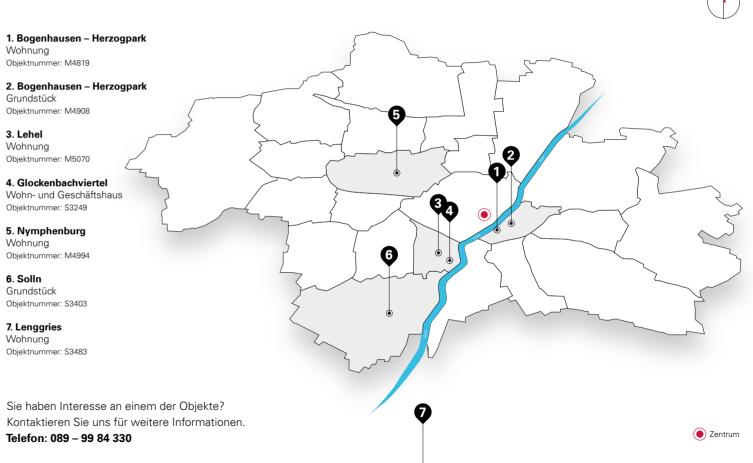
Mit einem großen Netzwerk in München und Umland sowie 65 % direkten Verkäufen an Kunden aus unserer Kartei sind wir ein starker und verlässlicher Partner an Ihrer Seite. Durch jahrzehntelang angesammeltes Know-How und stets gepflegte Kundenprofile finden wir mit dieser besonderen Vorgehensweise schnell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







### \_\_Nymphenburg

# Gartentraum direkt am Canaletto. Wohnung für Genießer.







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. 206 m²
- 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 3,1 Mio.

inkl. 2TG-Stellplätze à EUR 50.000,-

Objektnummer: M5281 Energiedaten in Arbeit

### \_\_Nymphenburg

# Elegante Gartenwohnung. Mit Sauna und Schwimmbad.

Im Grünen eingebettet, erstreckt sich die Gartenwohnung über das gesamte Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit nur sieben Einheiten. Auf zwei Ebenen und ca. 295 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt 6,5 Zimmer.

Das individuell nutzbare Raumkonzept gliedert sich in einen repräsentativen sowie einen abgegrenzten privaten Bereich.

Als Besonderheit hervorzuheben ist die um die Gartenwohnung verlaufende Grün- oder Terrassenfläche, wodurch fast aus jedem Zimmer Zutritt zu den Außenbereichen gewährleistet wird.

- \_ Wohnfläche ca. 295 m², Wohn-/Nutzfläche ca. 375 m²
- \_ 6,5 Zimmer, 3 Bäder + Gäste-WC, 1 Terrasse
- großzügiger, gut durchdachter Grundriss
- schreinergefertigte Einbauten
- \_ nach Westen ausgerichtete Terrasse und Gartenfläche
- \_ uneinsehbarer Wellnessbereich im Souterrain mit Schwimmbad und Sauna mit Tageslicht
- \_ u.v.m.

Kaufpreis: EUR 4,5 Mio.

inkl. 2 TG-Einzellstellplätze à EUR 50.000,-

Objektnummer: M5109

EA-V, 201 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2002, EEK F





#### 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 neutraler und unabhängiger Dritter. 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

### style creativity living lichtgalerie



#### Wenn Formen, Farben, Materialien und Licht sich gekonnt zusammenfügen, kann etwas Einzigartiges entstehen.

Seit über 25 Jahren ist die Lichtgalerie in Haidhausen eine Institution, wenn es um hochwertige Beleuchtung geht. Als Licht-Kompetenzzentrum steht die Lichtgalerie nicht nur für seine große Auswahl an Designklassikern und ausgefallenen Marken sondern auch für kompetente Beratung und Projektabwicklung auf allen Kanälen – live, per Telefon, E-Mail oder Video Chat.

Gemeinsam mit dem Kunden entwickelt das professionelle Team aus Lichtplanern und Beratern einzigartige Lichtkonzepte und gestaltet Räume auf unverwechselbare Weise mit Licht – sowohl im Privat- wie im Objektbereich.

#### Lichtgalerie

Steinstraße 24, 81667 München Tel: 089-44 77 86 10 www.lichtgalerie.de

Öffnungszeiten:

Mo. - Fr. 10:00 - 19:00 | Sa. 10:00 - 18:00

### \_\_Waldtrudering

# Lichtdurchflutete Wohnung. Mit weitläufigem Garten.



Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur vier Parteien in schöner und ruhiger Lage von Waldtrudering.

Durch den Eingangsbereich gelangt man in die großzügige Diele. Von hier aus sind der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit Kaminofen und anschließender Küche, das Kinderzimmer sowie das Gäste-WC erreichbar. Besonders überzeugt hier die Terrasse und der Garten in Süd-West-Ausrichtung.

Abgerundet wird die Wohnung im Untergeschoss durch das Schlafzimmer mit Ankleide und Masterbad, welche dank der abgeböschten Fenster taghell sind, sowie einer Waschküche.

- \_Wohnfläche ca. 101 m², Garten ca. 100 m²
- 3 Zimmer, 2 Bäder + Gäste-WC, 1 Terrasse/Balkon
- \_ hochwertige Küche von Dross & Schaffer
- \_ Kaminofen im Wohnzimmer
- Terrasse mit elektrischer Markise
- \_ Garten mit Süd-West-Ausrichtung

Kaufpreis: EUR 879.000,inkl. 2 Stellplätze à EUR 25.000,-

Objektnummer: S3318

EA-V, 86 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2005, EEK C

#### \_\_Obermenzing

### Schöne Dachgeschosswohnung. Mit umlaufender Terrasse.



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

Auf ca. 110 m² Wohnfläche verteilen sich drei Zimmer. Von der Diele gelangt man in den offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit großzügigen Fensterfronten. Daran anschließend befindet sich ein zum Wohnbereich geöffnetes Zimmer, welches als Salon genutzt wurde, sich aber problemlos als geschlossenes, weiteres Zimmer verwirklichen lässt.

Die Wohnung überzeugt durch einen klassischen Schnitt sowie helle und großzügige Räume. Absolutes Highlight ist die um die Wohnung verlaufende und uneinsehbare ca. 110 m² große Dachterrasse.



- \_ Wohnfläche ca. 110 m²
- \_ 3 Zimmer + Hobbyraum, 1 Bad, 1 Terrasse/Balkon
- hochwertige und praktische Ausstattung
- \_Tageslichtbad
- begrünte Dachterrasse mit ca. 110 m<sup>2</sup> Nfl.
- beheizter Hobbyraum im Untergeschoss

Kaufpreis: EUR 898.000,– inkl. TG-Stellplatz EUR 20.000,–

Objektnummer: M5367

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

### Obermenzing

# Charmante Wohnung. Mit Potenzial zur individuellen Entfaltung.

In einem beliebten Straßenzug von Obermenzing eingebettet, befindet sich das ca. 1998 erbaute Mehrfamilienhaus mit nur vier Einheiten. Die großzügige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1.OG.

Auf ca. 59 m² Wohnfläche erstrecken sich zwei Zimmer, ein Badezimmer sowie die Küche mit Zugang zum nach Westen ausgerichteten Balkon. Zusätzlich ist der Wohnung ein Kellerabteil sowie ein Duplex-Stellplatz zugeordnet.

Aufgrund der gelungenen Aufteilung bietet die Wohnung Paaren als auch Singles die perfekte Möglichkeit zur persönlichen Entfaltung.



- Wohnfläche ca. 59 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer, 1 Bad, 1 Terrasse/Balkon
- gut konzipierter Grundriss
- \_ Parkettboden
- \_ eignet sich zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage

Kaufpreis: EUR 590.000,– inkl. TG-Stellplatz EUR 20.000,–

Objektnummer: M5387

EA-V, 66,3 kWh/(m<sup>2</sup>a), HZG Gas, Bj. Anlage 1998, EEK B



### \_\_Obermenzing

### Fünf Stadthäuser. Moderne und ästhetische Architektur.

Auf dem sonnigen und verkehrsberuhigt 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.

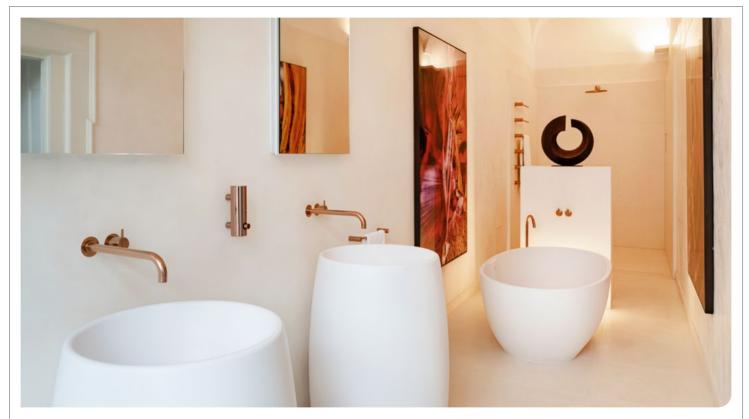
- \_ Wohnflächen ca. 106 m² bis 170 m²
- \_ Wohn-/Nutzflächen ca. 117 m² bis 208 m²
- \_ Energieeffizienzhaus (Neubau GEG 2020)
- \_ wesentlicher Energieträger: Luftwärmepumpe
- \_Tiefgarage mit Einzelstellplätzen
- \_ geplante Fertigstellung Sommer 2024

Kaufpreise ab EUR 1,25 Mio. zzgl. TG-Stellplatz ab EUR 37.700,– | keine Käuferprovision

Objektnummer: M5235 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



### \_\_Sendling

# Stilvolle Neubau-Wohnungen. Nahe dem Südpark.

Moderne 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit durchdachten Grundrissen, hochwertiger Ausstattung und jeweils einem nach Süd-Westen 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.

- \_ 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- \_ Wohnflächen ca. 45 m² bis 117 m²
- \_ Loggien mit Süd-West-Ausrichtung
- teilweise barrierefrei
- \_ ebenerdige TG-Einzelstellplätze
- \_ Stellplätze können separat erworben werden
- \_ geplante Fertigstellung 2024

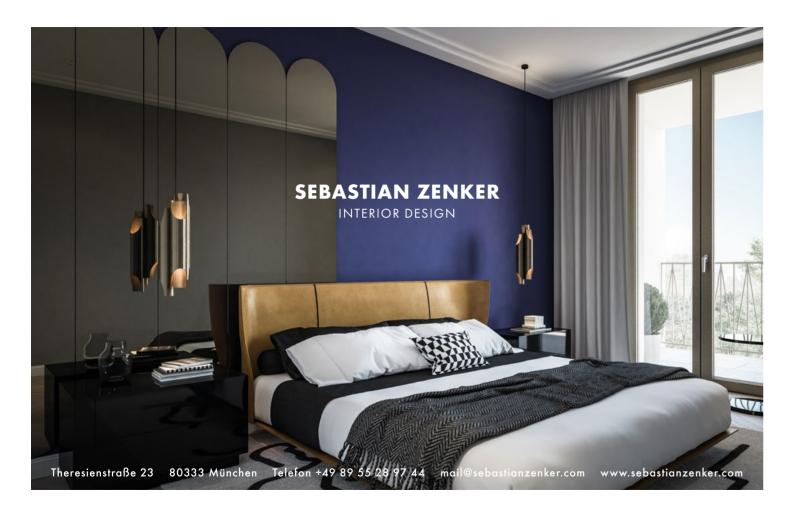
Kaufpreise ab EUR 460.000,– zzgl. TG-Stellplatz EUR 35.500,– | keine Käuferprovision

Objektnummer: M4561

EA-B, 33 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2024, EEK A







### \_\_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 exquisites Wohnambiente gerecht, wobei individuelle Wünsche in Bezug zu Aufteilung sowie Ausstattung derzeit noch sehr gut berücksichtigt werden können.



- \_ Gesamtwohnfläche EG ca. 186 m², Garten ca. 645 m²
- \_ 5 Zimmer, 2 Bäder, 2 Terrassen/Balkone
- \_ elegante Mehrfamilienvilla mit max. drei Einheiten & Lift
- Einbau einer hochwertigen Küche inklusive
- \_ hohe Qualität & zeitlose Optik
- \_ mögliche Realisierung individueller Wünsche
- Beheizung über Wärmepumpe, Energiebedarf A+
- \_ barrierefrei

Gesamtkaufpreis: EUR 2,5 Mio.

zzgl. 2 TG-Stellplätze à EUR 44.200,- keine Käuferprovision

Objektnummer: S3335

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





### \_\_ Harlaching

### Traum-Grundstück zur Neubebauung. In Bestlage Menterschwaige.



In ruhiger und gewachsener Bestlage, mitten in der Menterschwaige, liegt das herrliche und optimal ausgerichtete Grundstück.

Aktuell befindet sich derzeit noch ein nicht erhaltenswerter Altbestand auf dem Grundstück. Dieser kann nach Absprache kurzfristig und unbewohnt übergeben werden.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach §34 BauGB. Das Baufenster wird dabei durch eine straßenseitige Baulinie begrenzt. Außerdem befindet sich auf dem Grundstück ein wundervoll gewachsener Baumbestand, dessen nachhaltiger Erhalt im Rahmen kaufvertraglicher Regelungen zum Teil gesichert wird.

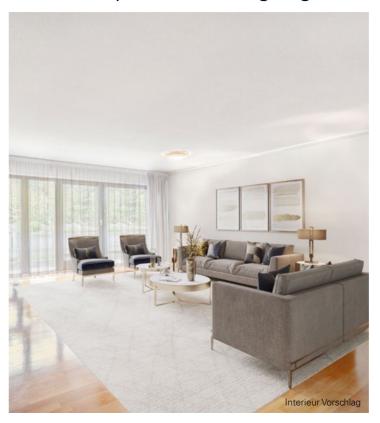
- Grundstück ca. 1.127 m<sup>2</sup>
- Toplage Menterschwaige
- \_ rechteckiger Grundstückszuschnitt
- \_ Süd-West-Ausrichtung
- wunderbare Baumbestand

Kaufpreis: EUR 5.3 Mio.

Objektnummer: M5454 Energiedaten in Arbeit

#### \_\_ Harlaching

### Grünes Idyll. Helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung.



Die helle, nach Süden ausgerichtete Wohnung befindet sich im 1. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses und verfügt über einen sehr schön geschnittenen Grundriss und optimale Raumzuschnitte.

Jedes Zimmer verfügt über einen Zugang zu der großen Südterrasse mit unverbaubarem Blick ins Grüne.

Diese Wohnung bietet eine perfekte Grundlage zur Gestaltung einer wirklich großzügigen, zeitgemäßen Wohnung mit einem hervorragenden Grundriss in bester Lage.

- Wohnfläche ca. 110 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer, 2 Bäder, 1 Terrasse/Balkon
- absolut ruhige und grüne Lage
- großzügiger Wohnbereich mit vorgelagerter Süd-Terrasse
- helles Ambiente
- Schiffsboden-Parkett
- großer Hobbyraum
- u.v.m.

Kaufpreis: EUR 880.000,– inkl. TG-Stellplatz EUR 30.000,–

Objektnummer: M5280 Energiedaten in Arbeit

#### Großhadern

## Familienfreundliche Doppelhaushälfte. Auf sonnigem Grundstück.



Die im Jahr 2000 erbaute Doppelhaushälfte besticht neben einem hellen und großzügigen Raumkonzept durch ihren familienfreundlichen Grundriss und erstreckt sich über vier Geschosse.

Im klassisch angeordneten Erdgeschoss gelangt man über die geräumige Diele mit Gäste-WC in den großzügigen Wohn-/Essbereich mit direkt angeschlossener, offener Küche. Die nach Süden und Osten ausgerichtete Terrasse sowie der Garten sind direkt vom Wohnzimmer aus zu begehen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet u.a. einen Hobbyraum mit Lichtschacht, einen Hauswirtschaftsraum und Abstellraum.

- Wohnfläche ca. 190 m², Wohn-/Nutzfläche ca. 255 m²
- \_ 6 Zimmer + Hobbyraum, 2 Bäder + Gäste-WC, 2 Terrassen/Balkone
- großzügige Räume, familienfreundliche Planung
- \_ Einzelgarage mit separatem Abstellbereich
- \_ weitläufiger, schön eingewachsener Garten

Kaufpreis: EUR 1.88 Mio.

Objektnummer: M5219

EA-V, 103,7 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2000, EEK D

#### Lerchenau

### Ein herrliches Fleckchen Erde. Fast direkt am See.



Ein gepflegtes Traumgrundstück für wahre Naturliebhaber, ein absolutes Refugium und unverbautes Juwel am Ostufer des Lerchenauer Sees

Das besondere Freizeitgrundstück ist komplett eingezäunt und mit einem Gartenhaus versehen. Wer Ruhe und Natur liebt, findet hier ein ideales Plätzchen, um die Seele baumeln zu lassen und neue Kraft zu tanken. Durch ein abschließbares Tor am hinteren Ende des Grundstücks gelangt man in wenigen Schritten zum Badesee.

- Grundstück ca. 617 m<sup>2</sup>
- absolute Rarität am Lerchenauer See
- direkter, nur durch einen Fußweg getrennter Seezugang
- Gartenhaus vorhanden
- umzäuntes Grundstück

Kaufpreis: EUR 580.000,-

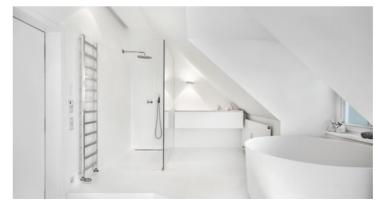
Objektnummer: S3356 Energiedaten in Arbeit

\_\_Solln

## Just pure. Traum-Penthouse in weiß.







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.

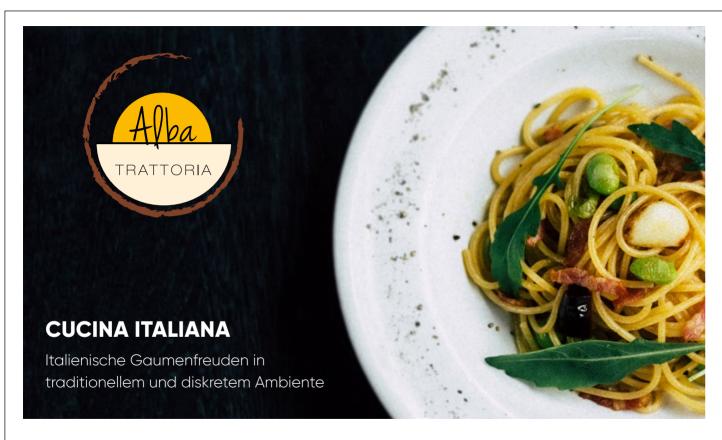
Der einladende Eingangsbereich führt direkt in den hellen Koch-/Essbereich. Die stilistische Küche mit Kochinsel und großzügigen Fenstern sowie der weitläufige Wohnbereich mit Kamin versprechen eine stets angenehme Wohlfühlatmosphäre. Auf selber Ebene befinden sich noch zwei Ankleiden, ein großzügiges Schlafzimmer, das stilvolle 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
- \_ "sun square" großes elektrisches Sonnensegel

Kaufpreis: EUR 2,38 Mio. inkl. Stellplatz EUR 25.000,-

Objektnummer: S3213

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



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

#### \_\_Solln

# Elegante Dachterrassenwohnung. Über den Dächern der Stadt.

Licht und Raum verschaffen 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 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer, 2 Bäder + Gäste-WC, 3 Terrassen/Balkone
- eindrucksvoller Grundriss
- beeindruckende Raumhöhen
- 360° Rundum-Blick
- \_ barrierefrei dank Lift direkt in die Wohnung

Kaufpreis: EUR 3,2 Mio.

inkl. 2TG-Stellplätze à EUR 25.000,-

Objektnummer: S3410

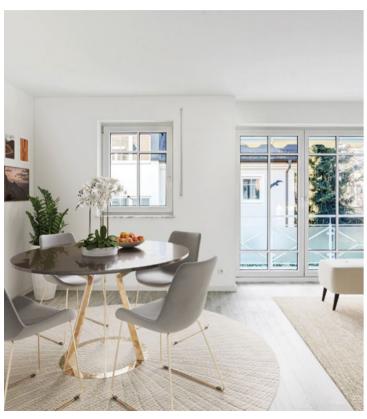
EA-V, 147 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 1995, EEK E





\_\_Solln

# Großzügig und lichterfüllt. Wohnung in idyllischer Lage.



Die Wohnung befindet sich in einer eleganten Mehrfamilienvilla in absolut ruhiger Bestlage von Alt-Solln.

Bereits das großzügige Entrée besticht durch Helligkeit sowie durch zahlreiche, maßgefertigte Einbauschränke. Herzstück der Wohnung ist sicherlich der großzügige Wohnbereich mit seinen zahlreichen bodentiefen Fenstern und dem angrenzenden Süd-Balkon. Die Küche kann zum Wohn-/Essbereich geschlossen werden und ist mit einer geschmackvollen Einbauküche inklusive Markeneinbaugeräten ausgestattet. Unmittelbar vom Wohnbereich aus zugänglich ist das "halbe Zimmer", welches als Bibliothek oder Büro genutzt werden kann.

- \_Wohnfläche ca. 67 m²
- \_ 2,5 Zimmer, 1 Bad, 1 Terrasse/Balkon
- \_ hochwertige und elegante (Bad-) Ausstattung
- \_ Einbauküche von Dross & Schaffer (inkl. sämtlicher Elektrogeräte)
- \_ schreinergefertigte Schränke in allen Zimmern
- Parkett und Steinfußböden
- eigener Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Waschraum

Kaufpreis: EUR 870.000,– zzgl. TG-Stellplatz EUR 30.000,–

Objektnummer: S3228

EA-V, 95 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2000, EEK C

#### Solln

### Provisionsfrei. Großzügige Wohnung. Mit herrlichem Garten.

Diese schöne Gartenwohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur acht Parteien in beliebter Lage von Alt-Solln.

Der Grundriss bietet vielfältige Aufteilungsmöglichkeiten und eignet sich durch die optimale Zimmeranordnung perfekt für eine kleine Familie. Mittelpunkt der Wohnung ist der große Wohn-/Ess- und Kochbereich, in dem neben der hochwertigen Einbauküche auch ein großer Esstisch sowie eine großzügige Loungeecke ausreichend Platz finden.

Von jedem Zimmer besteht ein Zugang zu einem der beiden Gartenanteile, sodass die Wahl zwischen Sonne am Morgen oder am Abends auf der Terrasse vor dem Wohnbereich besteht.

- \_Wohnfläche ca. 135 m², Gartenanteil ca. 74 m²
- \_ 4 Zimmer, 2 Bäder, 1 Terrasse
- hochwertige und moderne Ausstattung
- \_ Einbauküche mit Granitarbeitsplatte, inkl. sämtlicher Elektrogeräte
- großzügige, partiell überdachte Terrasse
- \_ Gaszentralheizung mit solarer Unterstützung
- \_ barrierefrei

Kaufpreis: EUR 1,59 Mio.

inkl. TG-Stellplatz EUR 30.000,- keine Käuferprovision

Objektnummer: S3304

EA-B, 29 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2017





### \_\_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. 132 m<sup>2</sup>
- 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/( $m^2a$ ), HZG Gas/Solarthermie, Bj. Anlage 2015, EEK A





UMZÜGE · TRANSPORTE · LAGER

Internationale Möbelspedition

UMZÜGE FULL-SERVICE

 KUNSTLAGER FINE ART SERVICE ÜBERSEETRANSPORTE

TRANSPORTE

LUFTFRACHT

EINLAGERUNG

 SICHERHEITSLAGER AKTENLAGER

 81829 München Tel. +49 (89) 3573530 info@ribi.de

### \_\_Lenggries

### Ein Haus mit Geschichte. In malerischer Bergkulisse.

Durch das majestätische Bergpanorama im oberbayerischen Voralpenland und die umliegenden Seen bietet sich hier ein unvergleichlicher und einzigartiger Charme. Der geschichtsträchtige Bauernhof aus dem 18. Jahrhundert liegt eingebettet in einer idyllischen Lage mit Bergblick.

Wenngleich das Objekt in einem gepflegten Zustand gehalten wurde, entspricht die Ausstattung sowie Aufteilung nicht mehr dem aktuellen Zeitgeschmack. Somit besteht die Möglichkeit, seine individuellen Vorstellungen in einem "Unikat" zu verwirklichen bzw. zu einem zu machen. Das Potential ist immens.



- \_ Wohn-/Nutzfläche ca. 350 m², Grundstück ca. 3.245 m²
- 8 Zimmer, 4 Bäder + Gäste-WC
- \_ separates, beheizbares Nebengebäude
- \_ Sauna und Werkstatt im Nebengebäude
- \_ Doppelgarage & Außenstellplätze
- \_ u.v.m.

Kaufpreis: EUR 2,75 Mio.

Obiektnummer: S3274 Energiedaten in Arbeit



### \_\_Gmund am Tegernsee

# 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 Entrees 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 sind die unverbaubaren Panoramablicke 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. Elekrogeräten von namhaften Herstellern
- großzügige Terrassenflächen und beeindruckende Sichtachsen
- Wellnessbereich
- \_ Einliegerwohnung möglich

Kaufpreis: EUR 3,95 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.

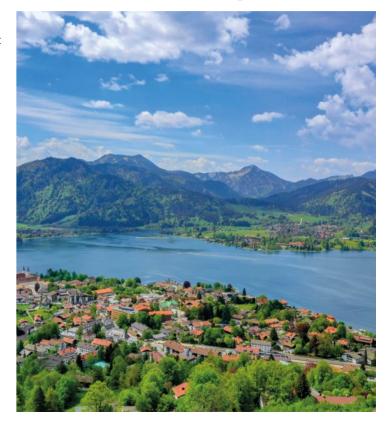
Das außergewöhnliche Grundstück mit Panoramalage ist eine wahre Rarität. Ideal geeignet zur Neubebauung mit einer großzügigen Villa mit Annehmlichkeiten und stetigen Blickbeziehungen in die Bergwelt und auf den See. Einfach Seenswert.

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

- Grundstück ca. 1.514 m<sup>2</sup>
- \_ traumhafter Blick auf den Tegernsee und die Alpen
- \_ optimale Bebauungsmöglichkeit

Kaufpreis: EUR 9 Mio.

Objektnummer: M4945 Energiedaten in Arbeit



### \_\_\_Bayerisches Voralpenland

## Idyllisches Gestüt. Ein Rückzugsort für Passionisten.

Vor der Kulisse der Bayerischen Voralpen präsentiert sich das außergewöhnliche Anwesen samt Reitanlage umgeben von ca. 25 ha Grundstücks-/Wald- und Wiesenflächen. Nur ca. 30 Minuten von der bayerischen Landeshauptstadt München entfernt.

Mittelpunkt des Gestüts bildet der denkmalgeschützte, liebevoll restaurierte Hof mit Tenne, Stallungen und Personalbereichen. Zusätzlich befindet sich auf dem Areal ein Zuhaus mit vier Wohnungen, sowie Stallungen (ca. 42 Boxen), Reithalle, Pferdeführanlage, Dressur- und Parcoursplatz und einige Wirtschaftsnebengebäude.

Hier präsentiert sich ein charmanter Besitz mit Leidenschaft zum Reitsport und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

- \_ Grundstück ca. 25 ha
- \_ Wohnfläche Haupthaus ca. 579 m²
- \_ Wohnfläche Zuhaus ca. 336 m²
- \_ Nutzfläche Nebengebäude ca. 2.034 m²
- \_ im Jahr 2006 umfassend und aufwendigst saniert

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: M5150 Energiedaten in Arbeit





Reit im Winkl

## Hotel Winklmoosalm. Das Original.





In unwiederbringlicher Höhenlage liegt die prominente Winklmoosalm auf einem Hochplateau der Chiemgauer Alpen.

Das weitläufige Grundstück kann zu jeder Jahreszeit angefahren werden und ist unmittelbar an die Bergbahn angeschlossen. Das Stammhaus mit gegenüberliegendem Personalhaus gehört zu den seltenen Häusern auf der Alm und bietet enorm viel Potential.

Anstelle des Personalhauses wäre ein weiteres Hotelgebäude mit Gästezimmern, Seminarräumen sowie Personalzimmern möglich. Die Genehmigung hierfür liegt bereits vor.

- Nutzfläche ca. 1.950 m², Grundstück ca. 4.961 m²
- 20 Zimmer, 58 Betten
- Genehmigung für weitere 22 Doppelzimmer liegt vor
- Gastronomiebereich mit 255 Plätzen, Terrasse bis 250 Sitzplätze
- Panorama-Wintergarten, Panorama-Sonnenterrasse
- großer Wellnessbereich mit finnischer Sauna, Infrarotkabine, Dampfbad, Erlebnisduschen, Kneippbecken und Salzgrotte
- sehr guter Erhaltungszustand

Kaufpreis: EUR 5,95 Mio.

Obiektnummer: S3048 Energiedaten in Arbeit

#### Andechs

### Villa Escape. Eingebettet in pittoresker Landschaft.



Großzügig. Hochwertig. Einmalig. Diesen Grundsätzen folgt die gesamte Neugestaltung dieses Anwesens. Trotzdem wird der Bezug zur ursprünglichen Architektur und dem einst charmanten Erscheinungsbild nicht vernachlässigt. Eine Kernsanierung, welche alten Glanz wieder zutage fördert, sich gleichzeitig aber auch modernen Annehmlichkeiten bedient.

Durchweg gehobene Ausstattung, eine hochwertige Küche, ein Indoor-Pool, eine Photovoltaikanlage und Wärmepumpe sowie der parkähnliche Garten schaffen ein exquisites Gesamtkonzept in unmittelbarer Nähe zum Ammersee

- Wohnfläche ca. 592 m², Grundstück ca. 4.121 m²
- 10 Zimmer, 5 Bäder + Gäste-WC, 3 Terrassen/Balkone
- \_ Erstbezug nach umfassender Kernsanierung
- \_ hochwertige Küche und Einbauten
- Wellnessbereich und Fitnessraum
- \_ idyllische Lage mit Blick über den Ammersee

Kaufpreis: EUR 5.99 Mio.

Objektnummer: S3269 Energiedaten in Arbeit

### \_\_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 Wohlfühlatmosphäre. Insgesamt stehen vier Zimmer, eine Ankleide sowie zwei Badezimmer zur Verfügung, die sich großflächig verteilen.

Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres Bad mit möglicher, angeschlossener 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 auf Anfrage

Objektnummer: S3392

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



# Anderl. getraenkedienst.com

... wir bringens!

## Ihr Lieferservice für Getränke in München:

schnell, bequem und zuverlässig

Tel.: 089 350 81 01 www.getraenkedienst.com

### Oder direkt vor Ort:

Anderl Getränke-Fachmarkt -München Solln Wolfratshauser Str. 193, 81479 München



### Seeshaupt

### Wundervolles Anwesen. Pure Idylle am Starnberger See.



Das vor ca 90 Jahren an diesen schönen Fleck Erde versetzte ursprüngliche Haus ist ca. 300 Jahre alt. Es präsentiert sich, von dem hohen Baumbestand umringt, in einem charmanten, nahezu idvllischen Licht, Jedoch entspricht der Baukörper, auch wenn er als eine Rarität mit gewissem Charme zu betrachten ist, nicht gänzlich den heutigen Ansprüchen an ein derartig gut positioniertes Anwesen.

Das Grundstück, welches sich über zwei Zufahrten befahren lässt. zeichnet sich nicht nur durch die schiere Größe, sondern auch durch die vortreffliche Lage aus. So erstreckt sich, nach dem Überqueren einer innerörtlichen Straße, der Starnberger See in seiner vollen Länge und Pracht vor der eigenen Haustür.



- Wohnfläche ca 146 m<sup>2</sup> Grundstück ca 5 552 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer, 1 Bad, 3 Terrassen/Balkone
- Renovierung und Anbau ca. 1985
- unmittelbare Nähe zu Freizeit- und Erholungsgebieten
- nur 5 Minuten zu Fuß zum See
- Außenbereich nach BauGB (§ 35)

Kaufpreis: EUR 2.48 Mio.

Objektnummer: \$3370 Energiedaten in Arbeit

### \_\_Berg - Starnberger See

## Erstbezug. Stilvolle Neubau-Wohnung. Mitten im Ortskern.

Die hochwertig erbaute 2-Zimmer-Wohnung bietet Wohnqualität mit ganz besonderem Flair.

Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zum Süd-Ost-Balkon mit einzigartigem Panoramablick.

Die Besonderheit der Wohnung stellen die bodentiefen Fensterfronten dar, die den Wohnraum, das Badezimmer sowie das Schlafzimmer mit Tageslicht fluten. Das Objekt wurde mit elektrischen Rollläden sowie Fußbodenheizung in allen Räumen ausgestattet. Hochwertiges Parkett im Wohnraum und Schlafzimmer schaffen ein angenehmes Wohlfühlambiente.



\_ 2 Zimmer, 1 Bad, 2 Terrassen/Balkone

beeindruckende Raumhöhen

\_ Klimaanlage, Fußbodenheizung

\_ Lift direkt in die Wohnung

\_ stufenloser Zugang

Kaufpreis: EUR 857.500,inkl. TG-Stellplatz EUR 39.500,-

Objektnummer: S3456

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





### \_\_Berg - Starnberger See

## Extravagant und pompös. Gut geschnittene Dachgeschosswohnung.

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

Lichtdurchflutete Räumlichkeiten verteilen sich auf einen repräsentativen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche und angrenzender Hauswirtschaftskammer, zwei (Schlaf-)zimmer, einem Bad und einem Gäste-WC. Ausgewählte Materialien und beste Verarbeitung vollenden das luxuriöse Ambiente dieser wirklich einzigartigen und besonders stilvollen Wohnung.



- Wohnfläche ca. 92 m<sup>2</sup>
- \_ 3 Zimmer, 1 Bad + Gäste-WC, 2 Terrassen/Balkone
- \_ elegante Einbauküche mit hochwertigen Markengeräte
- konsequent hochwertige Ausstattung
- \_ Klimaanlage
- Lift direkt in die Wohnung
- \_ stufenloser Zugang

Kaufpreis: EUR 1,329 Mio.

inkl. 2 TG-Stellplätze à EUR 39.500,-

Objektnummer: S3457

EA-B, 30,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), HZG Erdgas Strom Mix, Bj. Anlage 2021, EEK A



### \_\_Seeshaupt

## Landgut mit Seltenheitswert. Am Starnberger See.

Auf einer Anhöhe gelegen, bietet das Haus einen traumhaften Weitblick. Zahlreiche Schlafzimmer und eine für eine Villa angemessene Großzügigkeit lassen keine Wünsche offen.

Die Villa überzeugt durch ihre zahlreichen Zimmer und großzügigen Salons, einer hochwertigen Einbauküche sowie dem großen Wellnessbereich mit Sauna und Schwimmbad. Der parkähnliche Garten und die weitläufigen Terrassen laden zum Entspannen ein und bieten einen atemberaubenden Blick auf die Bayerischen Alpen.



- \_Wohn-/Nutzfläche ca. 770 m², Grundstück ca. 3,2 ha
- \_ 13 Zimmer, 5 Bäder + Gäste-WC, 3 Terrassen/Balkone
- \_ weitläufiges Grundstück mit Blick auf die Alpen
- \_ Schwimmbad mit Sauna
- Einliegerwohnung
- zahlreiche Garagenstellplätze verteilt auf 3 Garagen

Kaufpreis: EUR 6,5 Mio.

Objektnummer: S3236 Energiedaten in Arbeit



### \_\_Grafing – Sauerlach bei München

## Mit Bauvorbescheid. Baugrundstück für zwei Doppelhäuser.

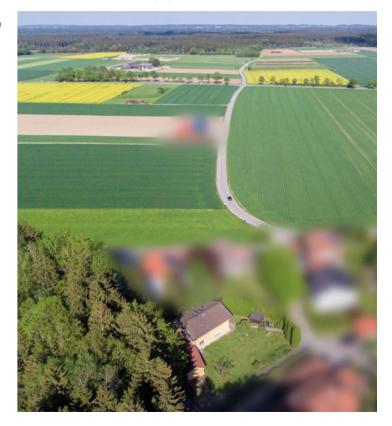
In der jungst abgehaltenen Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Sauerlach wurde dem Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit einer Grundfläche von je 9  $\times$  16 Metern zugestimmt.

Das Grundstück ist optimal nach Südwesten ausgerichtet – sonnige Gartenflächen lassen sich hier auf einer Fläche von ca. 1.557 m² nahezu perfekt kreieren. Möglich ist auch der Kauf einer ca. 740 m² großen Teilfläche für ein Doppelhaus. Hinter dem Haus beginnt der angrenzende Wald, zu dem ein direkter Zugang vom Grundstück gegeben ist. Auf dem Grundstück befindet sich ein Altbestand, der jedoch insbesondere in Hinblick auf das hervorragende Baurecht nicht erhaltenswert ist.

- Grundstück ca. 1.557 m<sup>2</sup>
- Bebaubarkeit: Zwei Doppelhäuser, je 9 x 16 m
- \_Traumlage am Waldrand
- optimale Ausrichtung des Grundstücks
- hervorragende Bebaubarkeit
- \_ ruhige Umgebung

Kaufpreis: EUR 2.79 Mio.

Objektnummer: M5030 Energiedaten in Arbeit



#### Ottobrunn

## Investment. Grundstück mit Wohnanlage. Zentral gelegen.

Auf dem ca. 30.000 m² großen Grundstück befindet sich eine Wohnanlage mit 89 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 78 Stellplätze sowie 12 oberirdische Stellplätze.

Das Grundstück ist auf Erbbaurechtsbasis langfristig verpachtet.

- \_ Wohnfläche ca. 10.000 m²
- \_ Grundstück ca. 30.000 m<sup>2</sup>
- \_ 89 Wohneinheiten
- \_ 78 TG-Stellplätze + 12 oberirdische Stellplätze
- \_ kein Verwaltungsaufwand
- kein Investitionsaufwand
- \_ grundbuchlich gesicherter Cashflow (Erbpachtzins)

#### Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: M4707 Energiedaten in Arbeit



#### Pullach

### Mediterrane Villenhälfte. Mit herrlichem Garten.

Diese charmante Villenhälfte aus dem Jahr 2004 mit einem familiengerechten 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.

- \_ Wohnfläche ca. 148 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



\_\_Pullach

## Charmante Wohnung am Ortskern. Nahe des Isarhochufers.



Nahe dem Isarhochufer liegt diese gut vermietete 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss einer gepflegten Mehrfamilienvilla mit nur sieben Einheiten.

Die Wohnung besticht mit einem großzügigen sowie zugleich funktionalen Grundriss. Herzstück der Wohnung ist sicherlich der helle Wohnbereich mit seinen zahlreichen bodentiefen Fensterelementen sowie dem schön nutzbaren Süd-Balkon, der eine enorme Wohlfühlatmosphäre vermittelt.

Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz komplementieren die Wohnung.

- \_Wohnfläche ca. 61 m²
- \_ 2 Zimmer, 1 Bad, 1 Terrasse/Balkon
- hochwertige Ausstattung
- \_ Bad mit Badewanne, Tageslicht und Fußbodenheizung
- \_ Parkett & Fliesenböden
- \_ besonders gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- \_ eigener Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Waschraum

Kaufpreis: EUR 597.550,inkl. TG-Stellplatz EUR 15.000,-

Objektnummer: S3427 Energiedaten in Arbeit

#### Pullach

## Absolut einzigartig. Traum-Grundstück am Isarhochufer.

In der Gemeinde Pullach, nur wenige Kilometer vom Zentrum Münchens entfernt, befindet sich diese Liegenschaft in bester Lage direkt am Isarhochufer von Großhesselohe und bietet hiermit eine seltene Gelegenheit zur Selbstverwirklichung.

Mit der unmittelbaren Nähe zu den Isarauen und nicht zuletzt aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Münchner Villenvorort Solln wird hier der Erwerb in einer der bekanntesten und nachgefragtesten Wohnlagen im Landkreis Münchens ermöglicht.

- Grundstück ca. 963 m²
- großzügige Bebauungsmöglichkeit für eine Villa (Bauvorbescheid vorhanden, GFZ 0.40)
- absolut ruhige Bestlage am Isarhochufer
- Grundstück frei von Altbestand

Kaufpreis: EUR 4,75 Mio.

Objektnummer: S3495 Energiedaten in Arbeit



#### Fürstenfeldbruck – Buchenau

## Modernes Penthouse mit Blick ins Grüne. Nahe der Amperauen.

Das trendige Penthouse. Hier oben genießt man Privatsphäre, ein offenes Raumgefühl und einen tollen Blick in die grüne Umgebung von Buchenau. Die großzügige Dachterrasse lädt ganzjährig zum Verweilen ein. Für Platzliebhaber und Individualisten mit großen Ansprüchen.

Jedes noch so kleine Detail in der Wohnung und auf den Freiflächen ist professionell durchdacht, um höchste Wohn- und Lebensqualität zu garantieren. Der großzügige Grundriss bietet viele individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die barrierefreie Wohneinheit ermöglicht ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter.

- Wohnfläche ca. 105 m<sup>2</sup>
- \_ 3 Zimmer, 2 Bäder, 1 Terrasse/Balkon
- \_ Parkett sowie Feinsteinzeug-Fliesen
- \_ Fußbodenheizung
- 3-fach-Kunststofffenster teilweise bodentief
- \_ elektrische Rollläden
- \_ großzügiges Kellerabteil
- \_ Lift

Kaufpreis: EUR 899.500,-

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

Objektnummer: M4973

EA-B, 45 kWh/(m<sup>2</sup>a), HZG Pellets, Bj. Anlage 2021, EEK A





#### \_\_ 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.

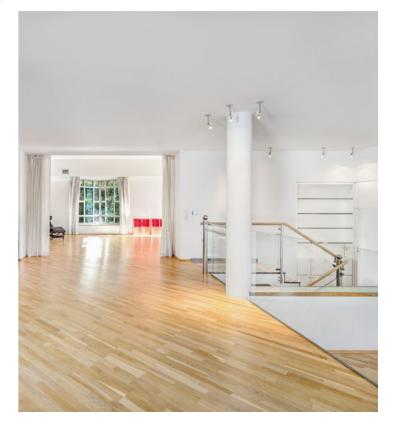
Das Anwesen wurde einst in anspruchsvoller Architektur errichtet und beeindruckt noch heute durch die großzügige Aufteilung, die interessante Split-Level-Bauweise sowie den stetigen Blick ins Grüne. Durch die leichte Hanglage verfügen auch die Räumlichkeiten im Untergeschoss über interessante Blickachsen.

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: EUR 3.2 Mio.

Objektnummer: S3412 Energiedaten 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-/Essund 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. 186 m², 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: EUR 2,48 Mio.

Objektnummer: S3407 Energiedaten in Arbeit







#### Baldham

## Villa für Anspruchsvolle. Viel Raum für die ganze Familie.

Umgeben von zahlreichen Villen in einer wunderbar ruhigen Lage befindet sich diese in U-Form konzipierte Villa mit Atrium-Garten und großer Privatsphäre.

Als Wohn- sowie Essbereich und Bar stehen derzeit über 100 m² Fläche zur Verfügung. Hier kann man den wunderschönen Blick auf den Panoramakamin und den Garten mit Sonnenstunden bis in den Abend genießen. Die Einbauküche ist mit sämtlichen hochwertigen Einbaugeräten versehen. Neben dem Masterbedroom mit Ankleidezimmer und Bad sowie einem entsprechend ebenso großzügigen Fitness-/Wellnessbereich und Büro gibt es noch drei weitere Schlafzimmer.

- \_ Wohn-/Nutzfläche ca. 521 m², Grundstück ca. 935 m²
- \_ 9 Zimmer + Hobbyraum, 3 Bäder + Gäste-WC, 2 Terrassen/Balkone
- ruhige Villenlage, beste Infrastruktur
- \_ eindrucksvolle Außenbeleuchtung von Haus & Garten
- \_ Beamer & Leinwand im Fitnessbereich & im Heimkino
- zwei offene Kamine
- \_ Whirlpool im Garten

Kaufpreis: EUR 3,75 Mio. | keine Käuferprovision

Objektnummer: S3218

EA-V, 86,7 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2005, EEK C





### \_\_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 Erfolgschance 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 – 79 08 69 90 Oder scannen Sie den QR-Code.





#### Ludwig Wöhrl

\_ Dipl.-Betriebswirt, Sachverständiger für Immobilienbewertung

### \_\_Grünwald

### Herrschaftlich. Klassische Villa mit modernen Akzenten.







Nur wenige Autominuten vom Ortskern Grünwald entfernt, befindet sich diese beeindruckende Liegenschaft.

Klassische Architektur mit modernen Elementen harmoniert mit beachtlichen Raumhöhen und großzügigen Räumlichkeiten. Jedes Geschoss besticht durch eine enorme Weitläufigkeit, gepaart mit einer absolut gemütlichen Wohlfühlatmosphäre.

Durch die optimale Ausrichtung ist für Sonne das ganze Jahr hinweg gesorgt, zur warmen Jahreszeit bieten die weitläufige Terrasse sowie an kühlen Tagen der windgeschützte Freisitz (Grillhaus mit Kamin und Heizstrahlern) wunderbare Rückzugsorte.

- \_ Wohnfläche ca. 390 m², Grundstück ca. 1.370 m²
- \_ 7 Zimmer + Hobbyraum, 5 Bäder + Gäste-WC, 2 Terrassen/Balkone
- exquisite und geschmackvolle Ausstattung
- exklusive Küche der französischen Küchenmanufaktur "La Cornue"
- Einliegerwohnung mit separatem Zugang im Untergeschoss
- \_ moderne Sicherheitstechnik mit Paniksystem
- Personen- und Wäschelift

Kaufpreis: EUR 10,5 Mio.

Obiektnummer: S3503

EA-B, 19,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), HZG Gas, Pellets, Bj. Anlage 2014, EEK A+

### \_\_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. 238 m², Grundstück ca. 567 m²
- \_ 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 EFFEGIBI Sauna und Dampfbad
- \_ geräumige Doppelgarage
- \_ u.v.m.

Kaufpreis: EUR 5,88 Mio.

Objektnummer: S3448

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





### \_\_Bayerisches Voralpenland

### Beeindruckender Generationsbesitz. In traumhafter Kulisse.

Nur Kenner können das Außergewöhnliche vom Gewöhnlichen unterscheiden. Imposanter Landsitz auf ca. 90 ha Grundstücks-/Wald- und Wiesenflächen. Mit Hubschrauber Landemöglichkeit.

Grundstück ca. 91,4 ha

Wohnfläche Haupthaus ca. 1.411 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Zuhaus ca. 372 m²

Nutzfläche Nebengebäude ca. 2.366 m<sup>2</sup>











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 im Ausbau und Zustand einen unvergleichbaren Familiensitz in höchster Wohnqualität. Durch die Natur abgestimmt, 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.

- sämtliche Nebengebäude wie Stallungen und Pferdeführanlage
- \_ Reithalle und weitläufiger Reitplatz
- \_ großzügiger Wellnessbereich
- \_ eigene Kegelbahn
- \_ u.v.m.

Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: M5149 Energiedaten in Arbeit

#### André Schnitzke

Geschäftsführer Büro Münchner Süden



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

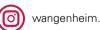


Zuhause in München. Und im Umland.



Weitere Angebote finden Sie auf unserer Webseite

#### Folgen Sie uns auch auf Social Media:





### Unsere Geschäftsbedingungen.

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

#### Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Obiektnachweise 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.

#### Doppeltätigkeit

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

#### 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.

#### Datenschutz

Alle personen- und obiektbezogenen 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.

#### 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 Frfüllungsgehilfen. 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-Versicheruna.

#### 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 Die Furopäische 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: Detley Frhr. v. Wangenheim. Gründungsmitglied der Süddeutschen Immobilienbörse e. V., HR Nr. 127009 Amtsgericht München. Gewerbeerlaubnis nach § 34 c. Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer für München und Oberbavern Max-Joseph-Straße 2, 80333 MünchenUID Nr. DE

#### Energiedaten:

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

#### Impressum

Ausgabe Winter 2022 Herausgeber/Grafik/Redaktion Duken & v. Wangenheim AG Fotos Innenteil @Duken & v. Wangenheim. wenn nicht anders ausgewiesen: Seite 13 @ iStock.com/suteishi Seite 18 © iStock.com/Natalia Bodrova Seite 19 ©ponsulak – stock.adobe.com Coverfotos @fottoo - stock.adobe.com, ©Feel good studio - stock.adobe.com Gesamtauflage 46.000 Exemplare 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





\_\_Winter 2022

Bestlagen im Münchner Umland.

IMMOBILIEN