

# Exposé

## Villa in Ismaning

**Exklusive Designervilla mit luxuriöser Ausstattung vor den Toren Münchens**



Objekt-Nr. OM-421119

### Villa

Verkauf: **1 €**

Ansprechpartner:  
Martin

85737 Ismaning  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	474,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der beliebtesten Lagen vor den Toren Münchens präsentiert sich diese moderne Designervilla mit beeindruckenden Fensterfronten in architektonischer Eleganz. Die Immobilie vereint exklusiven Wohnkomfort mit Bergblick und absoluter Privatsphäre.

Hochwertige Materialien, modernes Design und ein einzigartiges Raumgefühl auf einer Gesamtnutzfläche von ca. 390 qm verbinden sich zu einem Zuhause der Extraklasse.

Die großzügige Diele beeindruckt mit hochwertigen, hellen Schreiner-Einbauten und vermittelt sofort ein Gefühl von Ankommen und Heimkommen.

Direkt anschließend präsentiert sich die stilische Küche mit Kochinsel und einer edlen Arbeitsfläche aus Travertinstein, sowie hochwertigen Markengeräten. Der stilvolle Panoramakamin bildet das Herzstück zwischen Ess- und Wohnbereich und sorgt für eine gemütliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der offene Luftraum mit direktem Blick auf die Galerie, der ein einzigartiges Gefühl von Freiheit und Leichtigkeit schafft.

Im Obergeschoss überzeugt das exklusiv gestaltete Masterbad mit en suite anschließendem Masterbedroom.

Die Galerie verbindet zusätzlich zwei weitere Schlafzimmer und bietet gleichzeitig einen beeindruckenden Blick ins Grüne.

Das lichtdurchflutete Obergeschoss zeigt sich als Studio-Etage mit zwei Schlafzimmern und Bad, genügend Raum für Arbeiten, Gäste oder Familie.

Ein Ort der Erholung und Ruhe erwartet Sie im großzügigen Wellnessbereich des Untergeschosses.

Erstklassige Ausstattung mit Sanarium/Biosauna von Klafs inklusive Panoramafenster, großer Dusche und Fitnessfläche laden zum Yoga, Sport oder zur Entspannung ein.

## Ausstattung

### ERDGESCHOSS

- Großzügige Diele mit Schreiner-Einbauten
- Gäste-WC mit Natursteinbecken
- Galerie mit einer Raumhöhe von über 5 Metern.
- Designerküche mit hochwertigen Premium-Geräten sowie Dampfbackofen inkl. Wärmeschublade von V-Zug, Kochfeld von Bora, Side-by-Side-Kühlschrank, Wasserhahn von Blanco mit Filtersystem zur Trinkwasserzubereitung.
- Panoramakamin
- Sitzfenster im Wohnzimmer und Küche
- Raumhöhe ca. 2,65 m
- Großzügige Glasfront mit direktem Zugang auf die 32 qm große Terrasse

### OBERGESCHOSS

- Master-Bedroom mit Blick ins Grüne
- Masterbad, mit großformatigen, italienischen Feinstein in Marmoroptik, ausgestattet mit Badewanne, bodengleiche Walk-in-Dusche mit Rainshower und Thermostatarmaturen von Grohe, Doppel-Waschtisch mit zwei Aufsatzschalen und Unterputzarmatur von Grohe, Dusch-WC, Deckenspots mit Farblicht

- Galerie mit Glasgeländer
- 2 weitere Schlafzimmer

## DACHGESCHOSS

- Badezimmer, mit großformatigen italienischen Feinsteinfliesen bodengleiche Walk-in-Dusche mit Rainshower, italienische Designerarmaturen der Marke Gessi
- 2 weitere Schlafzimmer mit Bergblick

## Untergeschoß

- Wellness/Gym, Dusche mit Rainshower und Armaturen von Gessi Klafs Sanarium mit Farblicht
- Technik-Waschraum mit zentraler Belüftungsanlage, Speicher für PV

- Abstellraum

## Weitere Highlights

- Echtholzparkett Eiche in Fischgrät und Dielen verlegt
- Fußbodenheizung
- Zentrale Belüftungsanlage
- PV Anlage mit Speicher
- Wallbox für Elektroauto
- Treppenbelag Eiche
- Smart Home Steuerung von Loxone
- elektrische Raffstores an den Fenstern mit Z-Lamellen, abdunkelnd und windstabil
- eingewachsener Garten mit Zisterne und Bewässerungssystem für Rasen und Hecken, 32qm großes Holzdeck, massiver Garagencarport
- Geothermie: Nutzung der Erdwärme zur Erzeugung von Fernwärme

- Deckenspots in nahezu allen Räumen
- Glasbodenausschnitt im EG
- Raumhöhe Wellness/GYM 2,50 m

#### **Fußboden:**

Parkett

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Bitte senden Sie uns bei Interesse Ihre vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer per Mail. Wir melden uns zur Beantwortung Ihrer Fragen und gegebenenfalls zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Auf Rückfrage, kann auch ein Video zur Designervilla gesendet werden.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer und ist provisionsfrei.

Sämtliche Angaben in diesem Inserat dienen der ersten Information. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr. Als Rechtsgrundlage, gilt alleine der notariell abgeschlossener Kaufvertrag.

Urheberrechtlicher Hinweis:

Die in diesem Inserat veröffentlichten Fotos, Texte und Beschreibungen wurden vom Anbieter persönlich erstellt und unterliegen dem Urheberrecht. Eine Verwendung, insbesondere das Kopieren oder Weiterleiten auf anderen Plattformen, ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung gestattet.

## **Lage**

Ismaning, eine der attraktivsten Gemeinden im Münchener Umland, liegt am Hochufer der Isar und ist im Nordosten nur wenige Kilometer von der bayerischen Metropole entfernt.

Mit rund 18500 Einwohnern zählt Ismaning zu den begehrtesten Wohnlagen in München und verbindet das Leben im Grünen mit der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die ausgezeichnete Infrastruktur machen Ismaning zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Berufspendler.

Ismaning bietet sehr viele Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Hofläden, Ärzte und Apotheken. Behördengänge können ohne lange Wartezeiten bei der Gemeinde erledigt werden. Wichtige Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und eine Bücherei mit angeschlossener Volkshochschule, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die wunderschönen Parks und die zahlreichen Grünanlagen in der Umgebung, laden ein zum Spazieren, Joggen, Erholen und sorgen somit für eine hohe Lebensqualität.

Die Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs ist exzellent. Informationen zu den wichtigsten Verkehrspunkten:

- Fahrtzeiten mit dem Auto bis Bogenhausen ca. 10 Minuten
- Fahrtzeiten mit dem Auto in die Innenstadt ca. 18 Minuten
- Fahrtzeiten mit dem Auto zum Flughafen München ca. 15 Minuten
- Entfernung zur S-Bahn-Station Ismaning ca. 5 Gehminuten
- Fahrtzeit mit S-Bahn zum Marienplatz ca. 24 Minuten ab S- Bahn Station Ismaning
- Fahrtzeit mit S-Bahn zum Flughafen München ca. 25 Minuten mit dem Auto

## Sonstiges

Bitte senden Sie uns bei Interesse Ihre vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer per Mail. Wir melden uns zur Beantwortung Ihrer Fragen und gegebenenfalls zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer und ist provisionsfrei.

Sämtliche Angaben in diesem Inserat dienen der ersten Information. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr. Als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossener Kaufvertrag.

## Urheberrechtlicher Hinweis:

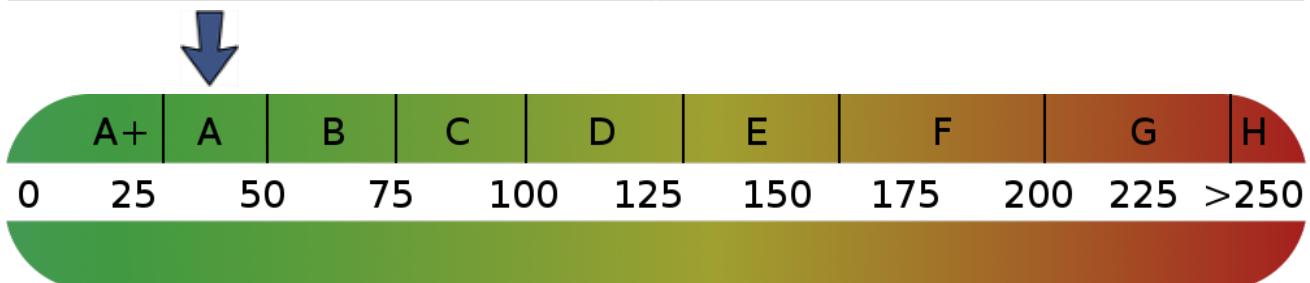
Die in diesem Inserat veröffentlichten Fotos, Texte und Beschreibungen wurden vom Anbieter persönlich erstellt und unterliegen dem Urheberrecht. Eine Verwendung, insbesondere das Kopieren oder Weiterleiten auf anderen Plattformen, ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung gestattet.

## **Infrastruktur:**

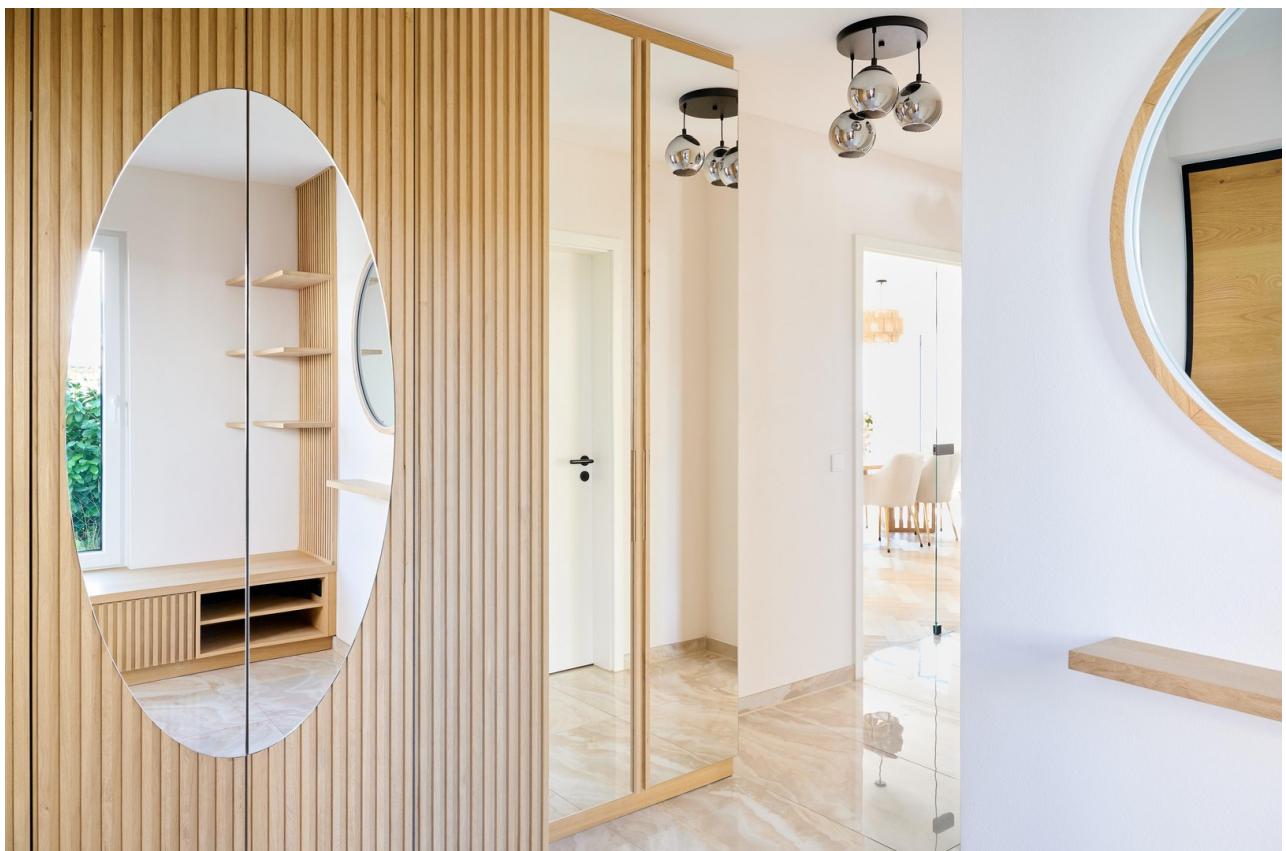
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A

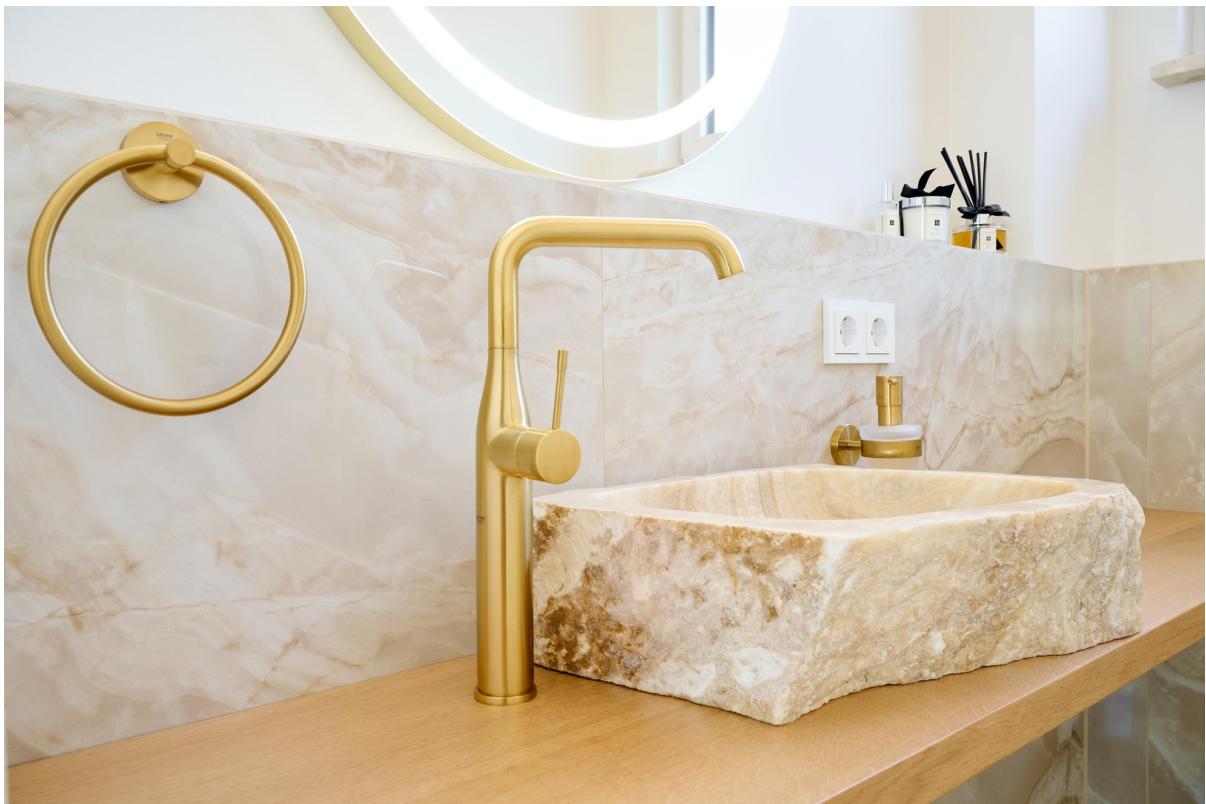


## Exposé - Galerie



Diele mit Schreiner Einbauten

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Designerküche

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnbereich mit Panoramakamin

# Exposé - Galerie



Galerie EG



Galerie 1.OG

# Exposé - Galerie



Masterbad 1.OG



Detail Masterbad



Master Bedroom

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1.OG



Bad 2.OG

# Exposé - Galerie



Office



Schlafzimmer 2.OG

# Exposé - Galerie

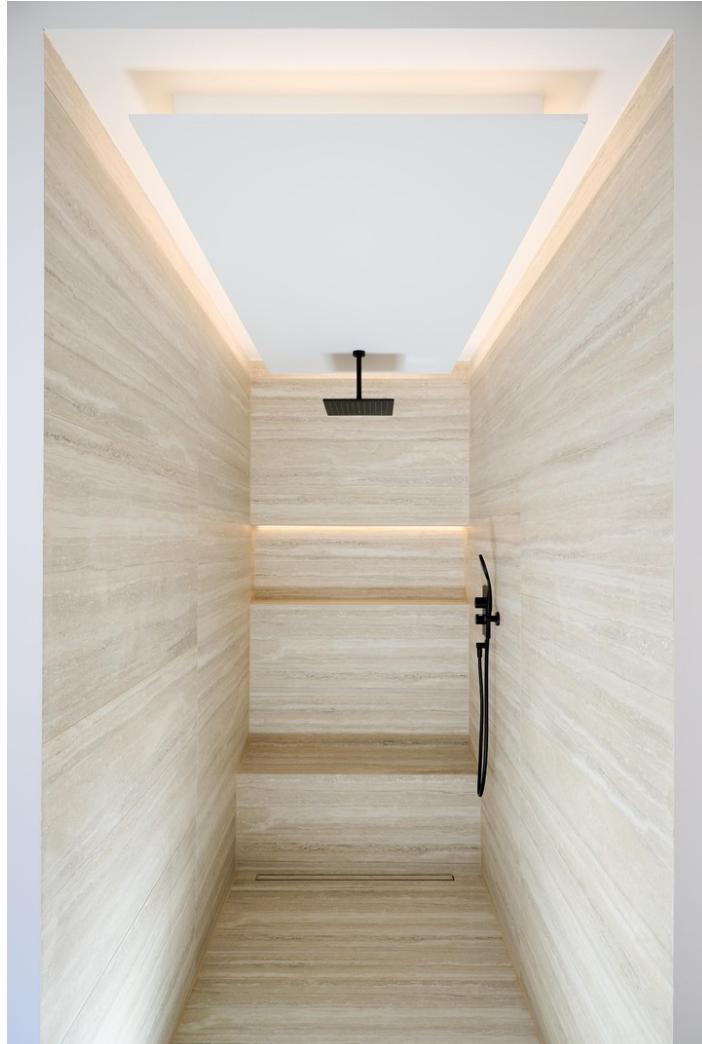


Wellnessbereich UG



Sauna UG

# Exposé - Galerie



Wellnessdusche UG

# Exposé - Grundrisse



Designervilla  
FLÄCHENANGABEN

# Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS	WFL. M <sup>2</sup>	W/ NFL. M <sup>2</sup>
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca. 67,78	ca. 67,78
WC	ca. 2,98	ca. 2,98
Diele/ Garderobe	ca. 14,32	ca. 14,32
Terrasse	(zu 1/3)	ca. 10,66
Wohnfläche Erdgeschoss	ca. 95,74	
Wohn-/Nutzfläche Erdgeschoss		ca. 127,75

Flächenangaben sind ungefähre Werte.

# Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS	WFL. M <sup>2</sup>	W/ NFL. M <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 17,75	ca. 17,75
Masterbad	ca. 15,11	ca. 15,11
Kind 1	ca. 17,53	ca. 17,53
Kind 2/ Ankleide	ca. 15,09	ca. 15,09
Flur/ Gallerie	ca. 13,42	ca. 13,42
Wohnfläche Obergeschoss	ca. 78,90	
Wohn-/Nutzfläche Obergeschoss		ca. 78,90

Flächenangaben sind ungefähre Werte.

# Exposé - Grundrisse

DACHGESCHOSS	WFL. M <sup>2</sup>	W/ NFL. M <sup>2</sup>
Kind 3	ca. 24,92	ca. 24,92
Kind 4/ Arbeiten	ca. 25,93	ca. 25,93
Dusche/ WC	ca. 10,31	ca. 10,31
Flur	ca. 3,61	ca. 3,61
Wohnfläche Dachgeschoss	ca. 64,77	
Wohn-/Nutzfläche Dachgeschoss		ca. 64,77

Flächenangaben sind ungefähre Werte.

# Exposé - Grundrisse

UNTERGESCHOSS		WFL. M <sup>2</sup>	W/ NFL. M <sup>2</sup>
Gym/Wellness/Dusche	(zu 1/2)	ca. 26,01	ca. 52,02
Flur	(zu 1/2)	ca. 4,70	ca. 9,40
Waschen/Technik Raum		ca. 16,35	ca. 16,35
Keller/Abstellraum		ca. 10,53	ca. 10,53
Wohnfläche Untergeschoss		ca. 30,71	
Wohn-/Nutzfläche Untergeschoss			ca. 119,01

Flächenangaben sind ungefähre Werte.

# Exposé - Grundrisse

HAUS GESAMT	WFL. M <sup>2</sup>	W/ NFL. M <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca. 95,74	ca. 32,01
Obergeschoss	ca. 78,90	
Dachgeschoss	ca. 64,77	
Untergeschoss	ca. 30,71	ca. 88,30
Wohnfläche Gesamt	ca. 270,12	ca. 120,31
Wohn-/Nutzfläche Gesamt		ca. 390,43

Flächenangaben sind ungefähre Werte.