

Exposé

Doppelhaushälfte in München

Hochwertige Stadtvilla / Erstbezug - sofort einziehen & wohlfühlen !



Objekt-Nr. OM-450755

Doppelhaushälfte

Verkauf: **2.490.000 €**

Ansprechpartner:
Andrea Horn

Oberschlesische Straße 20a
81929 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	298,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	234,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	358,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

DAS BESONDERE ZUM ZUHAUSE MACHEN.

„GRANDEZZA“ – damit ist eigentlich alles gesagt. Und doch nicht alles preisgegeben: Dem Namen dieses Objektes gelingt es, ein klares Statement für Lebensgenuss, für die Freude am Schönen und für Stilbewusstsein zu setzen und sich doch eine Spur geheimnisvoll zu geben. Schließlich ist GRANDEZZA etwas, das man hat – und nicht groß zu zeigen braucht.

Und so gibt es wohl keinen Namen, der besser passen könnte zu einer Immobilie, die gefällt, ohne dass sie zu auffällig wäre. Für die Eleganz kein Accessoire, sondern eine Selbstverständlichkeit ist. Und die bei aller Repräsentanz vor allem eins ist: ein harmonisches Zuhause.

GRANDEZZA spricht eine Einladung an Menschen aus, die München zu ihrer Stadt und Bogenhausen zu ihrer Heimat machen wollen. Und die ganz genau wissen, was ein Zuhause nach ihrem Geschmack bieten muss.

EINE PREZIOSE FÜR WENIG GLÜCKLICHE.

Ein qualitätsvolles, neu errichtetes Zuhause im Münchner Stadtbezirk Bogenhausen, eingebettet in ein idyllisches Gartengrundstück wie es insbesondere für Daglfing als ruhigen und entspannten Teil von Bogenhausen typisch ist. Auf drei Seiten von einer Terrasse umgeben, die sich in Richtung Süden zur Sonnenterrasse vergrößert, abgewandt von der Straße und nahezu uneinsehbar: Ein seltenes Glück. Eine Gelegenheit.

GRANDEZZA steht für ein stilvolles und hochwertig ausgestattetes Villen-Ensemble. Wer eine dieser beiden Villen zu seinem Zuhause macht, erwirbt eine Immobilie, deren dezent-elegantes äußeres Erscheinungsbild einen Ausblick auf die inneren Werte gibt. Ob klassisches Walmdach oder die meist bodentiefen Fenster, ob großzügige Balkone oder der überdachte Eingangsbereich, ob elegante Brüstungssäulen mit Naturstein oder die individuell gefertigten Geländer: Jedes Element der Architektursprache ist stimmig und atmet zeitlose Wertigkeit.

GRANDEZZA sind zwei harmonisch gestaltete Stadtvillen, die traditionelles Bauen in die Moderne überführen, ohne einer kurzlebigen Mode zu folgen. Sie schmeicheln dem Auge und gefallen unserem Sinn für das Schöne. Kurz: GRANDEZZA trägt seinen Namen zurecht.

Freuen Sie sich auf eine Immobilie, die ganz Ihrem Sinn für exquisites Wohnen entspricht!

Eine großzügige Garage (Einzelstellplatz) und ein zusätzlicher Außenstellplatz zum Gesamtpreis von € 50.000 ergänzen das Angebot.

Neugierig darauf, mehr über GRANDEZZA zu erfahren?

Überzeugen Sie sich selbst: Die verfügbare Stadtvilla ist zum sofortigen Bezug bereits fertiggestellt und Entschlussfreudige können diese Villenhälfte umgehend zu ihrem neuen Zuhause machen.

Ab Erwerb dürfen Sie sich über eine 5-jährige Gewährleistung freuen, die es Ihnen erlaubt sich voll und ganz auf Ihren Einzug und Ihr neues Leben im GRANDEZZA konzentrieren zu können.

Angebot zuzüglich € 50.000 für Garage (Einzelstellplatz) & Außenstellplatz

Ausstattung

IM DETAIL ÜBERZEUGEND. IN SEINER GESAMTHEIT ÜBERRAGEND.

Ein Objekt, das sich mit dem Namen GRANDEZZA schmückt und sowohl mit seiner Lage als auch seiner Baugüte zu überzeugen vermag, bietet natürlich auch in den Details Erstklassiges.

Die Ausstattung von GRANDEZZA orientiert sich an oberster Materialgüte und ausgesuchtem Design. Zeitlos, aber mit Raffinesse; wertvoll und jeden Tag die Sinne schmeichelnd: So präsentieren sich die exklusiven Bodenbeläge, die hochwertige Sanitärausstattung und alle weiteren Ausstattungselemente.

GRANDEZZA erfüllt höchste Ansprüche an Ästhetik und Funktionalität und bietet urbane Lebensräume, die unsere Sinne verwöhnen: Raum für Kreativität, Entspannung und Genuss - Raum für das was das Leben wirklich lebenswert macht.

- Attraktive Villenarchitektur mit sonnigen Terrassen & Balkonen
- Großzügiges Raumangebot & ideale Grundrissgestaltung
- Lichtdurchflutete Räume & Raumhöhen von ca. 2,60 m
- Überdachtes & witterungsgeschütztes Entrée
- Direkter Zugang von der Garage ins Haus
- Helle große Garage mit Fenster & Glastüre zum Garten
- Ideal nach Süden ausgerichteter Privatgarten
- Geschmackvolle Außenanlagen mit Bepflanzung
- Aufwendig gefertigte Geländer & Zaunanlage
- Balkon- & Zaunpfosten mit Abdeckungen in Naturstein
- Durchwurfbriefkasten & beidseitig bedienbare Müllbox
- 5 Jahre Gewährleistung ab Erwerb

-
- Hochwertige Aluminium-Fenster mit 3-fach Verglasung
 - Großflächiges Oberlicht im Dach über der Treppe
 - Elektrische Raffstores mit individueller Einzelsteuerung
 - Elegante Innentüren in Weißlack in Sonderhöhe
 - Innentürgriffe mit komfortabler Smart-Lock Schließung
 - Exklusives Fischgrät-Eichenparkett, geölt & gebürstet
 - Klassische weiße Parkett-Sockelleisten mit Hamburger Profil
 - Großformatige Fliesen 120 x 60 cm im Naturstein-Look
 - Hochwertige Outdoor- Feinsteinzeugplatten 100 x 100 cm
 - Garagenboden belegt mit Feinsteinzeugplatten 100 x 100 cm
 - Zugang & Stellplatz mit Basaltpflaster im Rundbogen verlegt

-
- Stilvolle Sanitärausstattung für höchste Ansprüche
 - Maßgefertigte Waschtisch-Unterschranke mit Echtholz furnier
 - Hinterleuchtete großflächige Badspiegel
 - Beleuchtete Wandnischen als Ablagen in den Bädern
 - Komfortable geflieste Sitzbänke im Bad im DG
 - Bodengleiche Duschen mit Duschrinnen & Glasabtrennungen

- Schwenkbare Regen-Kopfbrausen in den Duschen
 - Thermostate in allen Duschen & Badewannen
 - Unterputz-Armaturen in allen Bädern & im WC
 - Anschlüsse als Vorbereitung für Sauna & Whirlpool
 - Wasser-Bodentanks im Gartenbereich & im Vorgarten
-

- Intelligente Gebäude-Automation Smart-Home
 - Touchscreen als Steuerzentrale der Hausautomation
 - Video-Gegensprechanlage mit Endgeräten in jeder Etage
 - Umfangreiche Steckdosen, Daten- und Medienanschlüsse
 - Schaltbare Steckdosen für Tisch- & Stehleuchten
 - Medienanschlüsse in den Bädern im OG & DG
 - Belichtungskonzept mit Decken-Einbauspots in allen Räumen
 - Treppen-Wandleuchten & Treppenstufen-Einbauspots
 - Elektroanschlüsse für Sonnenmarkisen
 - Starkstromanschluss für eine E-Ladestation
 - Elektrisches Garagentor mit Fernsteuerung
 - Außenleuchten & Außensteckdosen
-

- Energiebestwert mit Energieeffizienzklasse A+
- Niedrigenergiehaus & Bauweise mit Wärmedämmziegeln
- Energieeffiziente Grundwasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Passive Kühlung über Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Wasser-Enthärtungsanlage
- Erschließung mit allen Hausanschlüssen inklusive

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Angebot zuzüglich € 50.000 für Garage (Einzelstellplatz) & Außenstellplatz

EINE EINLADUNG, DER SIE FOLGEN SOLLTEN.

Lernen Sie GRANDEZZA kennen. Werfen Sie einen Blick auf Ihre zukünftige Nachbarschaft. Vereinbaren Sie ein Rendezvous mit Ihrem neuen Leben in München-Bogenhausen.

Wir laden Sie ein zu einer unverbindlichen Besichtigung. Teilen Sie uns mit, wie Sie sich erstklassiges Wohnen in Bogenhausen wünschen – und wir stellen Ihnen vor, was GRANDEZZA dazu beitragen kann. Wir freuen uns auf Sie und Ihre Wünsche!

Tatsächlich hat GRANDEZZA einen ganz eigenen Charme, und es lohnt sich, diesen vor Ort in Bogenhausen-Daglfing kennenzulernen!

Wir freuen uns auf Sie und Ihre Wünsche!

KONTAKT / IMPRESSUM

MILLENIUM BUILDING

Palais Montgelas GmbH

Lohacker 15

82335 Berg

Telefon 0049 89 716 77 33-0

Geschäftsführer: Kurt Kirmair

Handelsregister: München

Handelsregisternummer: HRB 207332

Lage

ENDLICH ANGEKOMMEN. BOGENHAUSEN.

Durch die Isar von der Altstadt getrennt, pflegt man hier einen Lebensstil, der in manchen seiner Ecken eher mondän und in anderen leger ausfällt – aber immer eigenständig. Das fällt besonders in Bogenhausen-Daglfing auf: Hier zeigt Bogenhausen seine unerwartet naturnahe und erholsame Seite. Und empfiehlt sich damit als idealer Ausgangspunkt für aktive Menschen, um München zu erobern.

Eine rundum gute Nachbarschaft - auf diese Beschreibung lässt sich die Lage von GRANDEZZA zusammenfassen. Das direkte Umfeld ist eine ansprechende Gartensiedlung, und nach nur wenigen Minuten Fußweg gelangt man in die von Feldern geprägte Umgebung von Trabrennbahn und Golfzentrum.

Noch kürzer ist der Weg zur S-Bahn oder zum nächsten Supermarkt, und auch zur Autobahn gelangt man binnen Minuten.

GRANDEZZA steht für aktives Wohnen mit kurzen Verbindungen, für Erholung in Naturnähe und für die ideale Ausgangslage zum Spontansein.

Wonach auch immer Ihnen ist: Wenn Sie in GRANDEZZA wohnen, ist es nie weit zu allem, was Ihr Leben ausmacht.

ANBINDUNGEN

- ca. 300 m zur S-Bahn S8 (Flughafenlinie)
- ca. 300 m zu Bus & Taxi-Stand
- ca. 2 km zur Autobahn A94
- ca. 3 km zur U-Bahn
- ca. 8 km zum Hauptbahnhof

- ca. 29 km zum Flughafen
-

ALLTAG

- ca. 400 m zum Waldorf-Kinder-Haus
 - ca. 500 m zu Supermarkt & Bäckerei
 - ca. 500 m zu weiteren Kindertagesstätten
 - ca. 600 m zu diversen Restaurants
 - ca. 900 m zur Grundschule
 - ca. 1 km zur Ostpreußenstraße mit zahlreichen Shops
 - ca. 3 km zum Arabellapark mit Shops & Restaurants
 - ca. 5 km zu den Riem Arcaden mit ca. 140 Shops & Gastronomie
-

GESUNDHEITLICHE VERSORGUNG

- ca. 500 m zum Allgemeinarzt & Zahnarzt
 - ca. 1 km zur Apotheke
 - ca. 2 km zum Kinderarzt
 - ca. 3 km zu diversen Kliniken
-

FREIZEIT

- ca. 700 m zur Trabrennbahn Daglfing
 - ca. 1 km zum Zamilapark mit Sportanlage & Biergarten
 - ca. 3 km zum Cosimawellenbad
 - ca. 3 km zum Golfclub München Riem
 - ca. 3 km zum Munich Polo Center
 - ca. 3 km zur Olympia Reitanlage
 - ca. 3 km zur Galopprennbahn
 - ca. 4 km zum Prinzregententheater & Freibad
 - ca. 5 km zur Messe München
 - ca. 6 km zum Riemer See
 - ca. 8 km zum Feringasee
 - ca. 9 km zum Heimstettener See
 - ca. 10 km zur Allianz-Arena
-

CITY

- ca. 5 km zur Isar
- ca. 5 km zum Englischen Garten
- ca. 6 km nach Schwabing
- ca. 6 km zur Stadtmitte von München

NUTZEN SIE DIE GELEGENHEITEN. JEDEN TAG.

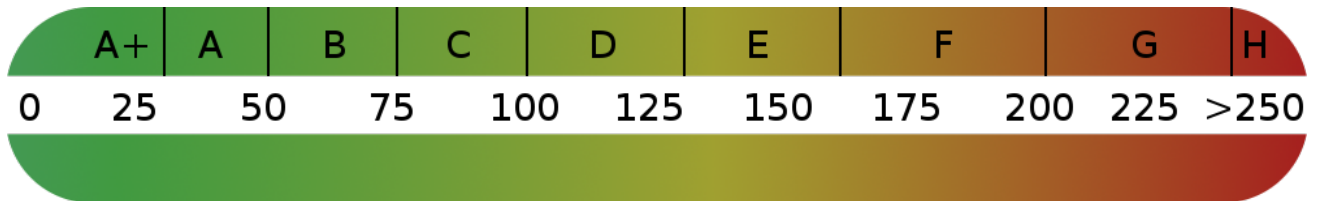
Wenn Sie von GRANDEZZA aus in die Münchner Innenstadt fahren und sich dabei für den richtigen Weg entscheiden, führt Sie Ihre Strecke durch Denning und Altbogenhausen, vorbei am Englischen Garten und entlang an Eisbach und Isar, weiter zu den Maximiliansanlagen sowie zum Friedensengel und schließlich durch das Lehel und das Tal hin zum Marienplatz. Eine Menge guter Gelegenheiten also, die Fahrt zu unterbrechen. Oder sich sogar zu entscheiden, das ursprüngliche Ziel an einem ganz anderen Tag zu erreichen ...

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Stilvolle Architektur

Exposé - Galerie



Geschmackvolle Außenanlagen



Charmanter Vorgarten



Dezente Außenbeleuchtung

Exposé - Galerie



Idyllischer & sonniger Garten



Ideale Süd- & West-Ausrichtung

Exposé - Galerie



Sommerabende zum Genießen

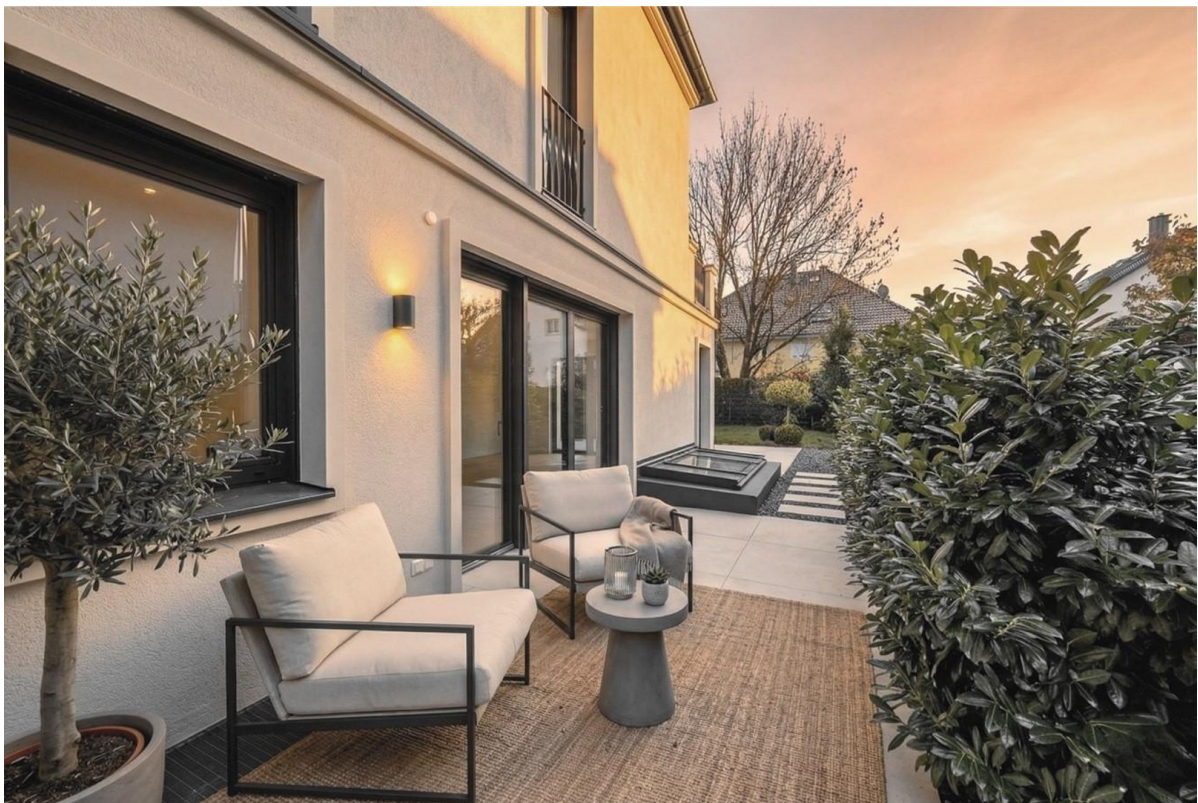


Gemütlicher Platz im Freien

Exposé - Galerie



Immergrüne Heckenpflanzen



Ruhige Oase zum Entspannen

Exposé - Galerie



Einladendes überdachtes Entrée



Großzügiges Foyer mit Fenster

Exposé - Galerie



Wohn- & Essbereich

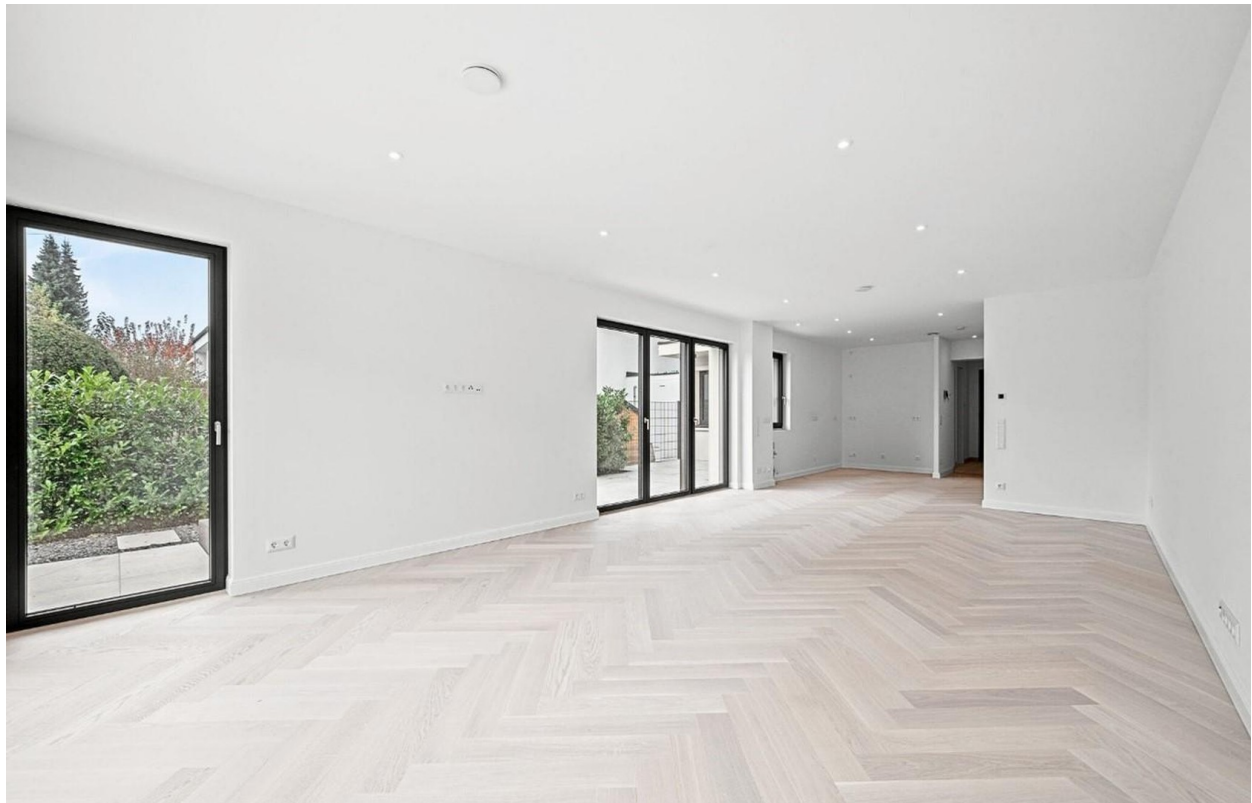


Ausblicke in den Garten

Exposé - Galerie



Küchenbereich



Blick Richtung Küche

Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Tageslicht



Lichtdurchfluteter Flur im OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon im OG



Kinderzimmer mit Balkon im OG

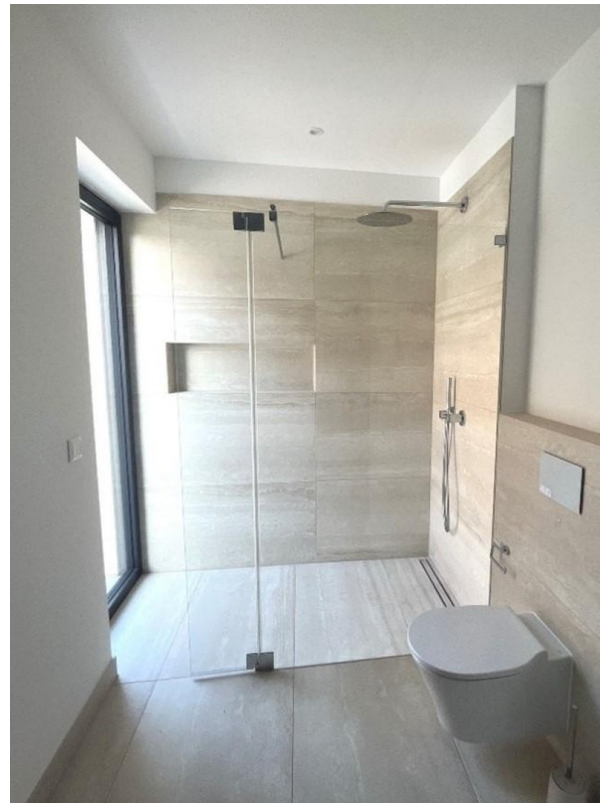
Exposé - Galerie



Bad mit Balkon im OG



Beleuchtete Wandnische



Walk-In Dusche im Bad OG

Exposé - Galerie



Spiegel mit LED-Beleuchtung



Bodentiefe Fenster im Bad OG



Spülrandlose WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im DG



Schlafzimmer im DG

Exposé - Galerie



Arbeiten im DG



Bad mit Dusche & Wanne im DG

Exposé - Galerie



Stauraum unter der Sitzbank



Unterschränke Echtholz furnier



Abstellflächen im Bad im DG

Exposé - Galerie



Flur mit Abstellfläche im UG



Heimkino im UG

Exposé - Galerie



Arbeiten im UG



Wellness & Spa im UG

Exposé - Galerie



Fitness im UG



Großer Hobbyraum im UG

Exposé - Galerie



Oberlicht zum Öffnen



Lagerraum & Weinkeller im UG

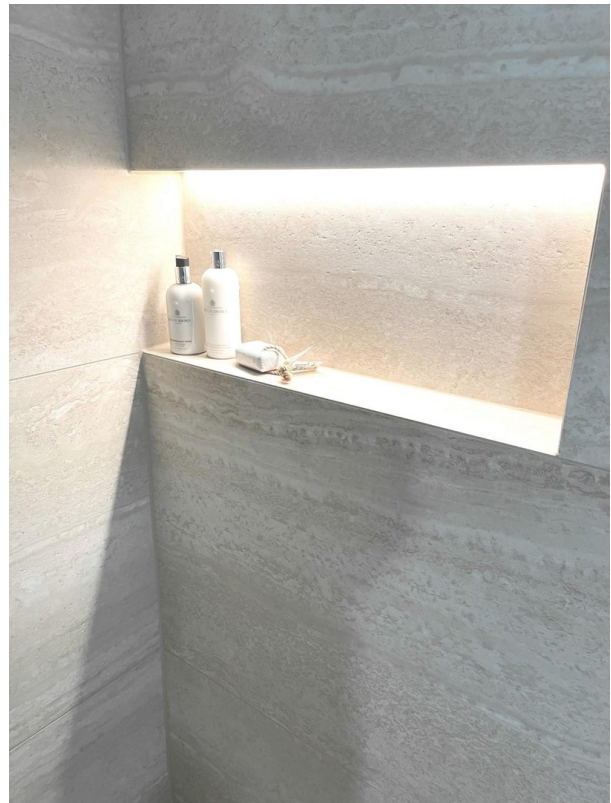
Exposé - Galerie



Duschbad im UG



Waschtischkonsole im Bad UG



Beleuchtete Wandnische

Exposé - Galerie



Garage mit Haus- & Gartenzugang