



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Elegantes Anwesen - eine Symbiose aus Alt und Neu



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPM_473	<b>Datum:</b>	29.04.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1935
<b>Ort:</b>	82049 Pullach im Isartal	<b>Wohnfläche:</b>	466,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	634,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	466,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	1.679,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	12,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	7,0		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	13.050.000,00 €	<b>Provision:</b>	4,76% inkl. MwSt
---------------	-----------------	-------------------	------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2027-12-05
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1935
<b>Wertklasse:</b>	A+	<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDWAERME
<b>Endenergiebedarf:</b>	9.90 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON	<b>Name:</b>	Jürgen Lenhardt
<b>Straße:</b>	Wolfratshauerstrasse 181	<b>Ort:</b>	81479 München
<b>Telefon:</b>	0049 1726292601	<b>Faxnummer:</b>	089 54858080
<b>E-Mail:</b>	juergen.lenhardt@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-muenchen.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Außergewöhnlich - Nachhaltig - Hochwertig

Beeindruckend und äußerst exklusiv ist die passende Bezeichnung für die in den 30-er Jahren errichtete Villa. Mit einem atemberaubenden äußeren Erscheinungsbild befindet sich die Liegenschaft auf einem 1.679 qm großen Grundstück in dem wohl begehrtesten Wohngebiet Münchens. Hier finden Sie eine ganz besondere Symbiose aus alt und neu vor!

Die Villa liegt in einem wunderschönen, ruhigen Park unter 100-jährigen Linden und Buchen und wurde vor ein paar Jahren mit sehr viel Liebe zum Detail zu einem luxuriösen, familiären Büro- und Wohngebäude renoviert.

Sofort auffällig sind die eindrucksvolle Haustür und der aufwändig gestaltete Eingangsbereich, von welchem eine edle Eichtreppe mit schmiedeeisernem Geländer zur geschmackvollen Wohnungstüren führt.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei repräsentative Büros mit ca. 120 und 145 m<sup>2</sup>, jeweils mit einem großen Raum für Meetings und einer Terrasse. Ideal für Family-Offices, Kanzleien oder Bürogemeinschaften, die Wert auf großzügige Räume und eine hochwertige Ausstattung legen.

Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich drei exklusive, lichtdurchflutete Wohnungen, jeweils mit einer Wohnfläche zwischen ca. 50 m<sup>2</sup> und 95 m<sup>2</sup>, mit hochwertigen Einbauküchen und großen Dachterrassen. Ideal für Singles oder Paare, die gerne im Grünen wohnen und trotzdem in 20 Minuten in Stadtmitte sein möchten.

Mit seinem Passivhausstandard, einer Photovoltaikanlage, ökologischen Baumaterialien und Naturholzböden aus deutschen Wäldern lässt dieses Niedrigenergiehaus das Herz eines jeden ökologisch interessierten Menschen höher schlagen.

## Lage:

---

Attraktives und ruhiges Wohnen im Villenvorort Pullach, welcher sich im Süden der Landeshauptstadt befindet, verleiht ein besonderes Lebensgefühl.

In der weiteren Nachbarschaft befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser auf sehr gepflegten Grundstücken, sowie wunderschöne Villen. Besonders hervorzuheben ist die idyllische Wohnlage, fußläufig erreicht man in wenigen Minuten das Isarhochufer.

Verschiedene Annehmlichkeiten für das tägliche Leben, wie Bäcker, Cafes und Restaurants, verschiedene Ärzte oder ein Friseur befinden sich in unmittelbarer Nähe, auch Lebensmittelgeschäfte sind schnell erreichbar. Ebenso sind Kitas, Grundschulen und Spielplätze in der Nähe.

Die Anbindung an den ÖPNV ist optimal, man erreicht den Pullacher Bahnhof in wenigen Minuten. Die S-Bahnlinien S7 und S20 sind fußläufig erreichbar und bringen einen in kurzer Zeit in die Münchner Innenstadt sowie nach Pasing.

## Ausstattung:

---

- Zwei großzügige Büros im Erdgeschoss
- drei Wohneinheiten im Ober- / Dachgeschoss inkl. hochwertigen Einbauküchen
- Niedrigenergiehaus - Passivhausstandard
- Ökologische Wohnanlage
- Ökologische Baumaterialien
- Alle Wohnungen sind barrierefrei und rollstuhlgängig
- Fußbodenheizung
- Naturholzböden, Parkett
- Solnhofener Fliesen in den Bädern
- Reflexarme Fenster für Vogelschutz
- Wärmepumpe
- Frischwasserstationen in der Wohnung (zur Kalkverminderung + Schutz vor Verbrühungen)
- Regenwassernutzung für Garten und Toiletten
- Stromlosschaltung der Zimmer (zur Reduzierung des elektromagnetischen Feldes)
- Schaltbare Steckdosen zur Verringerung des Standby-Verbrauchs
- Internetanschlüsse in jedem Zimmer
- Satellitenanlage
- Bewässerungsanlage für die Balkonpflanzen
- Photovoltaikanlage
- Großer Gartenteich
- Zwei Sitzbereiche im Garten, einer direkt am Teich
- Großer Kellerbereich für jede Wohnung mit ca. 50m<sup>2</sup>

## Sonstiges:

---

Den besten Eindruck dieser schönen Immobilie bekommen Sie bei einer persönlichen Besichtigung.

Provisionshinweis: 4,76% Käufer-Provision inkl. MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-muenchen.com](http://www.kensington-muenchen.com)

# Bilder

Titelbild



Eingang



Auffahrt



Beschatteter Balkon



Dachterrasse



Terrasse



Gartenbereich



Garten mit Teich



Garten mit Naturschatten



Wohn - / Essbereich



Sitzecke



Lichtdurchflutetes Wohnzimmer OG



Lichtdurchflutetes Wohnzimmer OG



Holzküche OG



Flur OG



Hausflur

