B18

Garden Residence

DAS OBJEKT

Diese elegante Stadtvilla im klassischen Münchner Stil befindet sich auf einem lichtdurchfluteten und großzügigen Grundstück von etwa 934 m². In dem stilvollen Ambiente mit exklusiver Ausstattung wurden insgesamt drei repräsentative Wohneinheiten realisiert, ergänzt durch sechs einzelne Tiefgaragenstellplätze.

Ein herausragendes Merkmal der Architektur ist die weitläufige Raumaufteilung. Jede Wohnung erstreckt sich über eine gesamte Etage, wodurch ein Höchstmaß an Privatsphäre garantiert ist.
Der Blick auf den alten, gewachsenen Baumbestand schafft eine besondere Verbundenheit zur Natur. Die Kombination aus zeitloser, klassischer Architektur, funktionaler Gestaltung, durchdachten Details und hochwertigen Materialien macht diese Immobilie zu einem außergewöhnlichen Wohnobjekt.

Ein prägendes Merkmal dieser Villa ist das ruhig wirkende, elegante Walmdach mit einer traditionellen Biberschwanzeindeckung. Besonders hervorzuheben sind zudem die zentral platzierte, großzügige, erkerförmige Terrasse bzw. der Balkonvorbau mit seinen stilvollen Säulen sowie der markante Zwerchgiebel im Dachgeschoss. Ergänzt wird das architektonische Gesamtbild durch die seitlich angeordneten Dachgauben.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt von Süden über die Bechtolsheimstraße und ist durch eine elektrisch gesteuerte Tür mit integrierter Videosprechanlage gesichert. Der Weg zum Haus sowie die Zufahrt zur Garage sind mit hochwertigem Natursteinpflaster gestaltet. Eine dichte Hecke grenzt das Grundstück zum öffentlichen Bereich hin ab und schützt sowohl die Gartenfläche als auch das Haus vor unerwünschten Blicken.

Einzigartige Gartenwohnung mit großem Sondernutzungsrecht

Wohnfläche	ca. 186 m²
Zimmer	6
Sondernutzungsrecht Garten	ca. 550 m²
Garage	2 Einzelstellplätze
Kaufpreis	Auf Anfrage

DIE WOHNUNG

Die Wohnung ist sowohl über das Treppenhaus als auch bequem per Aufzug erreichbar, beginnend ab dem Kellergeschoss bzw. der Tiefgarage. In der Tiefgarage sowie in den Fluren, im Treppenhaus und anderen gemeinschaftlichen Bereichen sorgt eine bewegungsgesteuerte Beleuchtung dafür, dass das Licht automatisch angeht – eine komfortable Lösung, die die Suche nach Lichtschaltern im Dunkeln überflüssig macht.

Die großzügige Eingangsdiele besticht durch eine abgehängte Decke mit integrierten Deckenspots und führt durch eine verglaste, zweiflügelige Tür direkt in das weitläufige Wohnzimmer. Der Wohnbereich mit offener Küche (ca. 62 m²) wird durch einen zentral platzierten Kamin ergänzt, der besonders in den Wintermonaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Angrenzend befindet sich eine überdachte Terrasse mit einer Fläche von über 20 m², die ebenfalls mit Deckenspots beleuchtet ist. Zudem besteht die Möglichkeit, eine elektrisch betriebene Markise zu installieren. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in zwei nachträglich eingebaute Büroräume, die sich bei Bedarf problemlos wieder entfernen lassen, um den Wohnbereich auf etwa 82 m² zu erweitern.
Der private Elternbereich umfasst eine Ankleide, ein Schlafzimmer sowie das „Masterbad“. Dieser Bereich ist exklusiv über eine separate Tür in der Eingangsdiele zugänglich.

Für Kinder oder Gäste steht ein separater Bereich zur Verfügung, der aus zwei Schlafzimmern und einem eigenen Badezimmer besteht. Dieser Bereich wird über einen Flur mit ebenfalls abgehängter Decke und integrierten Deckenspots erschlossen.

Eine kleine praktische Putzkammer rundet das moderne, vielseitig aufgeteile Raumangebot dieser Wohnung ab.

ECKDATEN

Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Büros:	2
Zimmer Total:	6
Wohnungseinheiten:	3
Straße / Hausnummer:	Bechtolsheimstr. 18
PLZ / Stadt:	80999 München
Baujahr:	2010
Heizung:	Wärmepumpe
Etage:	EG
Energieausweis:	A
Bezug ab:	1. August 2026

AUSSTATTUNG I

- Landhaus Eichen-Dielenparkett, gebürstet und geölt, mit weißen Sockelleisten
- Hochwertige Alno Einbauküche mit Induktionsherd, Backofen und Kühlschrank von Siemens
- Extra leise Spühlmaschiene mit Powerdisk von Miele
- Elegante massive Schwarze Granitarbeitsplatte sowie maßangefertigte Eichholz Küchenteke
- Offener Kamin mit Glas-Trennscheiben
- Holz-Sprossenfenster mit Pilzkopfverriegelungssystem und abschließbaren Fenstergriffen
- LAN Verkabelung
- Aufzug und hochwertiger Feinstein sowie automatische Lichtanlage im Treppenhaus
- Zeitloser und eleganter Gebäudekörper mit aufwenig erstellten klassischen Stilelementen
- Luxuriöser Eingangsbereich mit Vollholztüre in Schwarz sowie herrschafltichen Säulen
- Video-Gegensprechanlage am Außentor und Gegensprechanlage an der Haustür
- Waschküche mit Anschluß für Trockner und Waschmaschiene sowie Waschbecken
- großzügiger Fahrradkeller
- zwei Einzelgaragenplätze mit Stromanschlüssen für E-Mobilität
- Grundwasser Wärmepumpe
- großer Keller/Hobbyraum mit Feinsteinfliesen, Lichtschacht, Fenster und Steckdosen
- Übderdachte Süd-Terrasse mit Natursteinfliesen
- Garten- und Terrassenbeleuchtung sowie Rasenroboter
- Gartenhaus für Gartengeräte
- Bewässunergsanlage und Gartenbrunnen mit Eltektrischer Pumpe

Elternschlafzimmer

Ankleide

Elternschlafzimmer

AUSSTATTUNG II

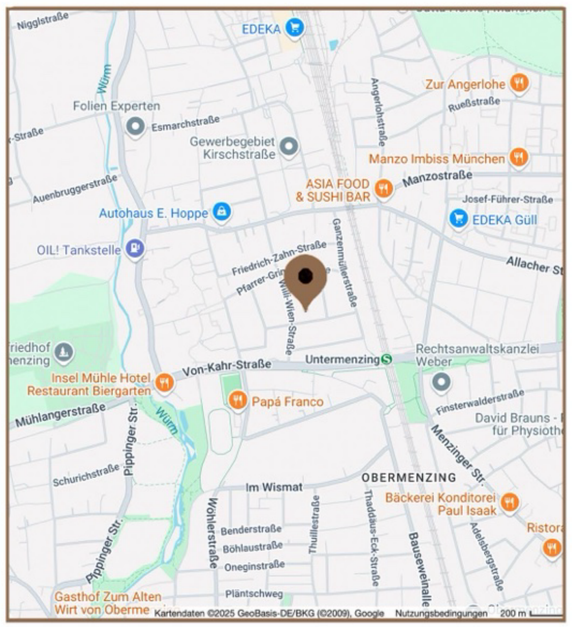
- Großformatige Feinsteinfliesen in den Bädern
- Wellnessbad mit Walk-In Dusche, goßer Badewanne, 2 Waschbecken, Toilette, und BD
- Duschbad mit Waschbecken und Toilette
- Sanitärobjekte: Villeroy & Boch / Armaturen: Dornbach sowie Handtuchheizkörpern in Bädern
- BUS-System zur Steuerung von Beleuchtung und Rollädden
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Mattweiße Kassettentüren mit Chrom Beschlägen
- Elektrisch Rolläden an allen Fenstern und Türen
- Moskito-Rolläden in Schlafzimmern und Masterbad
- Natürliches Lüftungskonzept mittels Fensterfalzlüfter
- Einbaustrahler in Bädern, Fluren und Terrasse

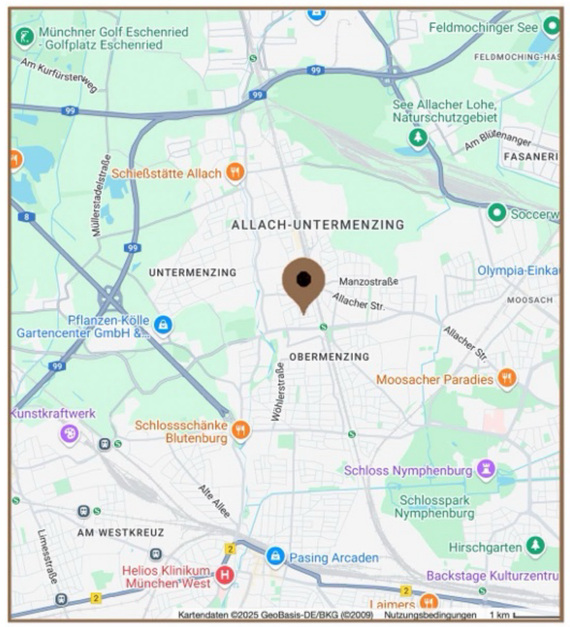
Büro I

Kinderzimmer I

Büro II

Kinderzimmer II





Hauseingang

Garage

DIE LAGE

Dieser Teil von Untermenzing gilt nach wie vor als Geheimtipp im Münchner Westen. Neben den begehrten Stadtteilen Nymphenburg und Obermenzing bietet dieser Standort eine ideale Verbindung aus urbaner Infrastruktur und den Vorzügen eines ruhigen, gehobenen Wohnumfelds.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (in nur 5 Gehminuten erreichbar) – mit der S-Bahn-Linie S2 (Untermenzing) sowie den Buslinien 160, 162, 164 und 165 – ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt, des Flughafens und der Voralpenregion.
Die Immobilie liegt in einer reinen Anwohnerstraße, was für ein besonders ruhiges Wohnambiente sorgt. Gleichzeitig befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe.

Hier eine Auswahl:

Kindergärten:
500m Kath. Kindergarten St. Martin
500m Städtische Kindertagesstätte
500m Kinderhaus München

Schulen:
Grundschule an der Pfarrer-Grimm-Straße; 400m
Städtische Realschule; 400m
Luise-Schröder-Gymnasium; 400m
Fußballverein, HSV-Untermenzing; 400m

Einkaufsmöglichkeiten:
Bäcker, Metzger, etc. in direkter Umgebung
Nächstes Kleingewerbegebiet (ALDI, REWE, LIDL, Rossmann, Sport Bittl); 1000m

Ärztliche Versorgung:
Alle üblichen Fachrichtungen im Umkreis von 1000m

Banken/Apotheken:
4 Apotheken im Umkreis von 1000m

Außenansicht von der Straße

FLÄCHEN *

	Nutzfläche	Wohnfläche
Wohnen / Essen / Küche:	62,85 m²	62,85 m²
Ankleide / Schlafen:	24,70 m²	24,70 m²
Bad:	20,50 m²	20,50 m²
Diele:	9,40 m²	9,40 m²
Kind 1:	16,00 m²	16,0 m²
Kind 2:	13,50 m²	13,50 m²
Flur:	7,40 m²	7,40 m²
Abstellkammer:	2,80 m²	2,80 m²
Büro 1:	8,59 m²	8,59 m²
Büro 2:	10,36 m²	10,36 m²
Terrasse:	20,00 m²	10,00 m²
Hobbyraum:	24,60 m²	-
Gesamt ca.:	220,70 m²	186,10 m²

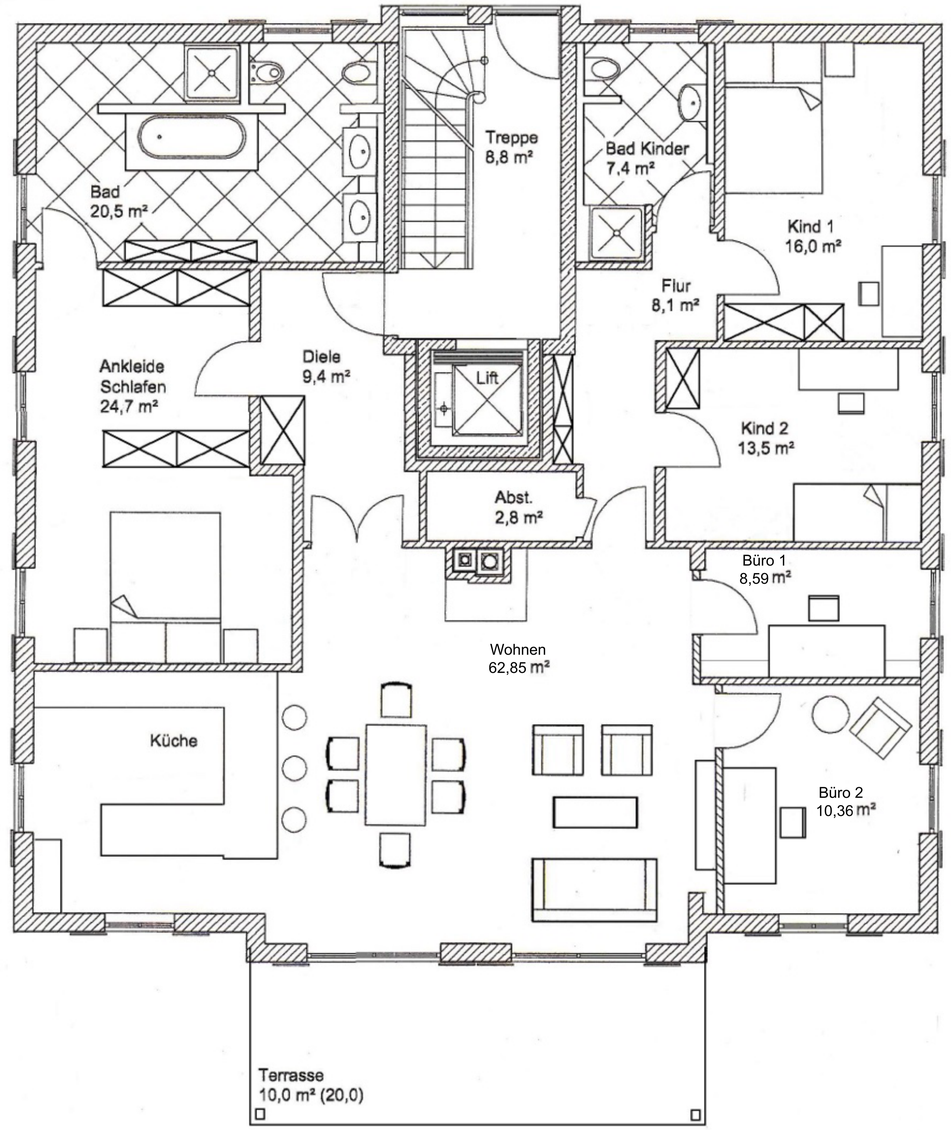
Sonstige Flächen:

Sondernutzungsrecht Garten:	550,00 m²
Fahrradkeller:	15,00 m²
Waschküche:	11,50 m²
Grundstücksfläche:	934 m²

Alle Flächen sind in Circa-Angaben

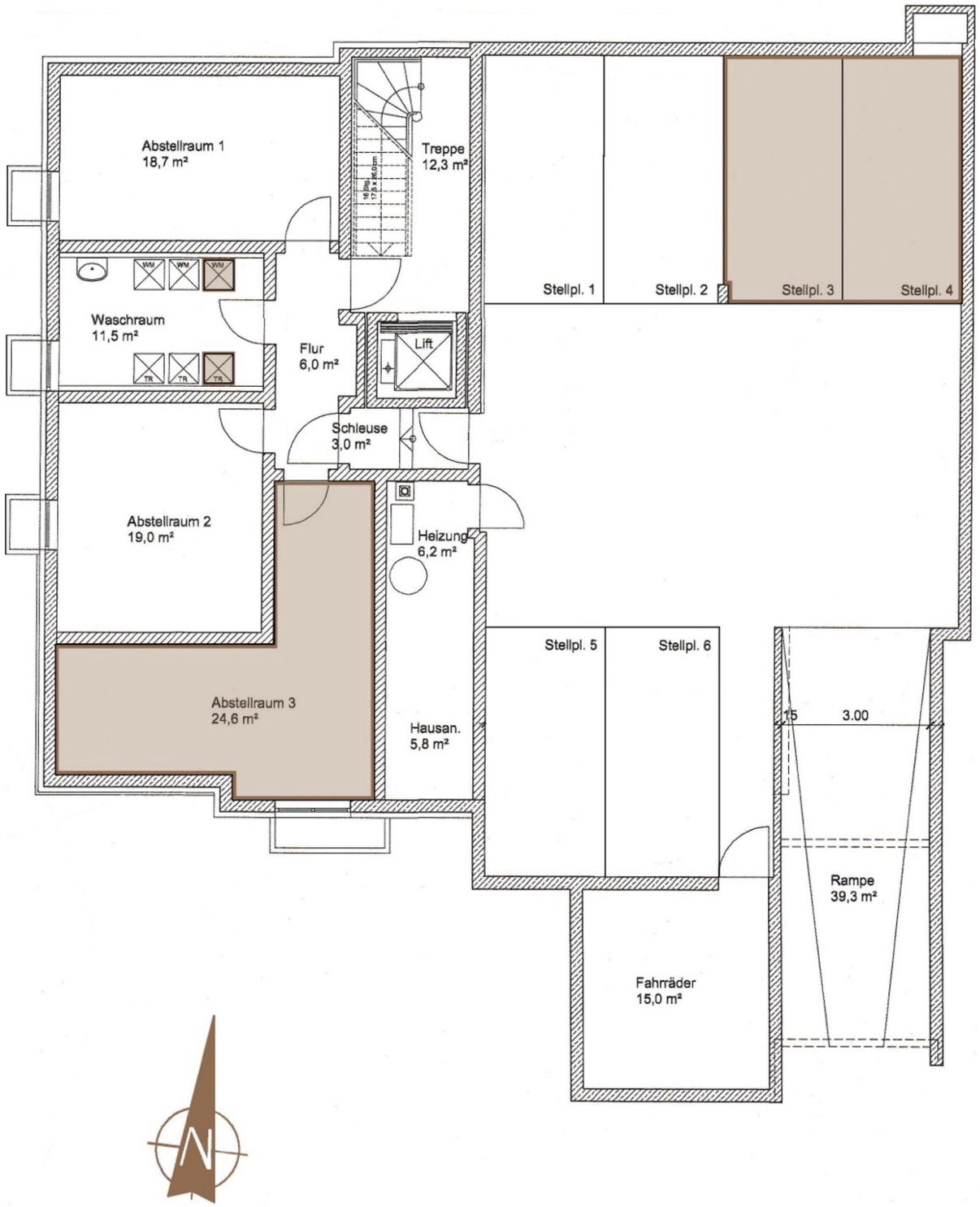
* Die Grundrissplände und Flächenangaben stammen vom Bauherrn. Richtigkeit und Maßgenauigkeit keine Gewähr.

Grundrissplan Wohnung

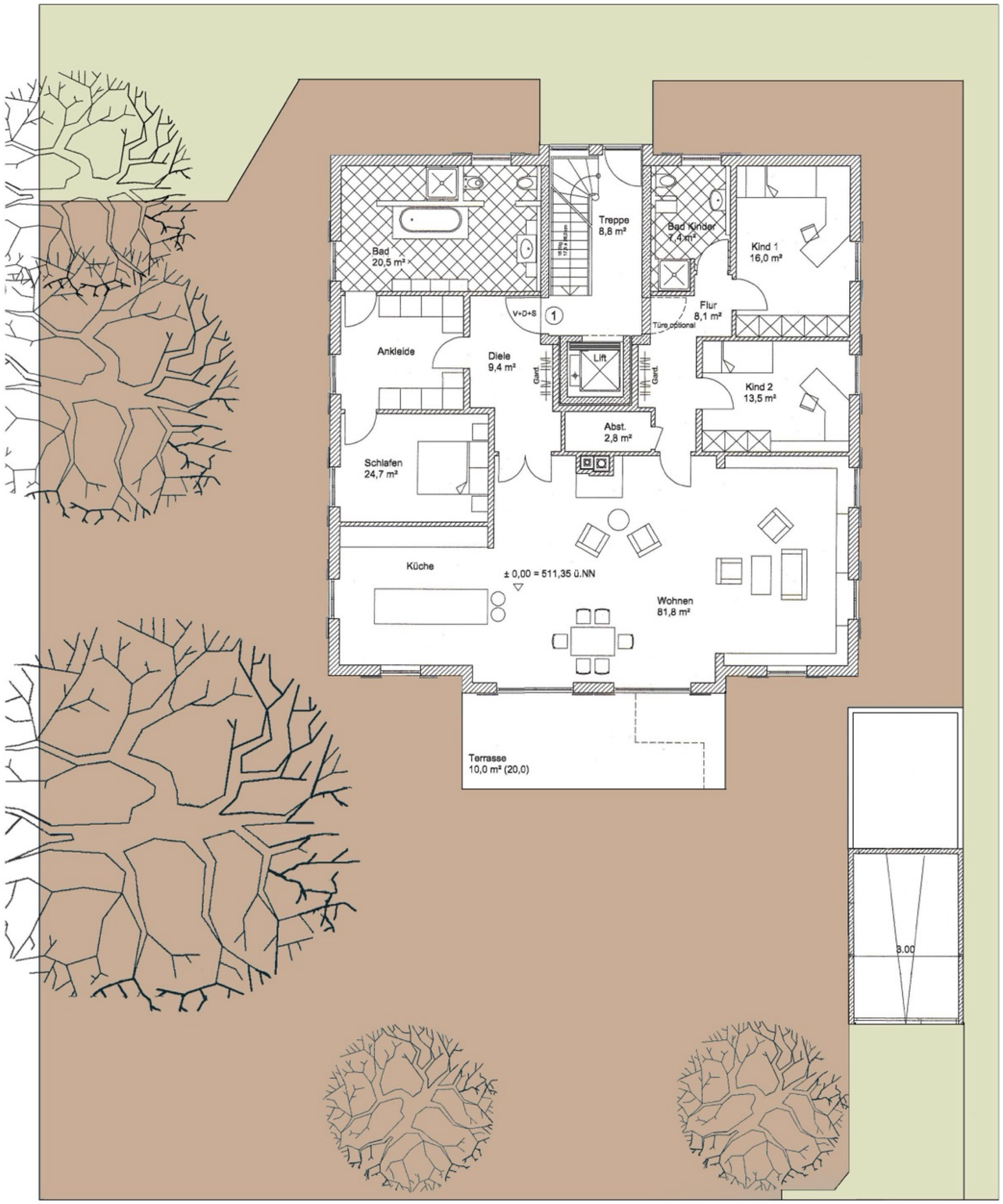


Die Grundrisspläne stammen vom Bauherrn.
Richtigkeit und Maßgenauigkeit keine Gewähr.

Grundrissplan Kellergeschoß



Grundrissplan Garten Sondernutzungsrecht



Die Grundrisspläne stammen vom Bauherrn.
Richtigkeit und Maßgenauigkeit keine Gewähr.

www.b18-garden-residence.de