



Kaufpreis
2.195.000 €

Wohnfläche
161,5 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
Flemmer Immobilien

Christina Schubert
08801914852
c.schubert@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	221,84 m ²
Wohnfläche	161,5 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	3
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	558 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.195.000 €
Aussen- 2,38 % vom beurkundetem Courtage	Kaufpreis inkl. MwSt. provisionspflichtig ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	58.09
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	2016
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Bad	
Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Elektro
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	LUXU S

sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Beim Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Käufercourtage i.H.v. 2,38 % inkl. MwSt., fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Objekt-Titel

Exklusive Architektenvilla im Starnberger Süden

Online-ID:
FUBVCLCN

Objekt-Nr.:
708



Lage-Beschreibung

Viele haben den gleichnamigen See im Sinn, wenn Sie von Starnberg sprechen - und meinen damit zugleich eine moderne Kreisstadt, die eine breite Palette an Einrichtungen der Verwaltung, Bildung und Kultur, ein lebendiges Vereinsleben und eine Vielzahl an den Attraktionen, Sehenswürdigkeiten, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Starnberg verdankt Entwicklung und Bedeutung seiner schönen, zentralen Lage am See sowie der Nähe zur Landeshauptstadt München. Der Lauf der Geschichte hat dies immer wieder bestätigt. Eine erste Blütezeit verdankt Starnberg den Sommerfesten der Wittelsbacher im 16. Jahrhundert. Seine wohl glänzendste Zeit erlebte Starnberg unter Kurfürst Ferdinand Maria und seiner Gattin Adelaide von Savoyen: 1663 wurde der berühmte „Bucentaur“ gebaut. Nach einem Jahrhundert rauschendem Feste erlahmte um die Mitte des 18. Jahrhunderts das Interesse der Fürsten am Starnberger See, es wurde ruhiger. Im 19. Jahrhundert beginnt der Münchener Bürger den Starnberger See zu entdecken - der Ort wird zur Sommerfrische. 1824 entstehen die ersten Villen am See und als Baurat Himbsel 1854 mit dem Dampfer „Maximilian“ den Schiffsverkehr eröffnet und im Herbst 1854 die erste Eisenbahn bis Starnberg fährt, bricht ein neuer Abschnitt an. Mehr und mehr Gäste strömen nach Starnberg. Eine Uferpromenade wurde geschaffen, an deren südlichen Ende ab 1837 eine einfache Badeanstalt eingerichtet worden war. Aus der Badeanstalt ging 1905 als Attraktion das legendäre „Undosa“ hervor, das erste Wellenbad Deutschlands. 1912, bei der Erhebung der Stadt, war Starnberg von 800 Einwohnern (1850) auf 3700 angewachsen - heute sind es rund 23500. Geblieben sind Starnbergs Vorzüge im Laufe aller Jahrhunderte: Die privilegierte Lage vor den Toren Münchens, in schönster Landschaft direkt am See, mit Blick nach Süden zu den Alpen, verbunden mit dem höchstmöglichen Freizeitwert.

Ausstattungs-Beschreibung

- * individueller Grundriss
- * beeindruckende Raumhöhe im Esszimmer
- * Grünes, eingewachsenes Grundstück mit Westterrasse
- * traumhafte Dachterrasse mit Weitblick
- * Luxus-Einbauküche mit Kochinsel und hochwertigen Küchengeräten
- * zahlreiche Einbauten in höchster Qualität
- * freihängender Designkamin
- * Hobbyraum Gartenzugang
- * edle, integrierte Deckenbeleuchtung im ganzen Haus samt imposante Esstischlampe
- * hochwertige Wellnessbäder + sep. Gäste-WC

Objektbeschreibung

Zeitlose Architektur. Privates Refugium. Ein außergewöhnliches Zuhause.

In privilegierter Lage nahe der Maisinger Schlucht, ruhig und am Ende einer Sackgasse gelegen, präsentiert sich diese außergewöhnliche Stadtvilla als eindrucksvolle Symbiose aus moderner Architektur, anspruchsvollem Design und naturnaher Lebensqualität.

Der 2016 realisierte Baukörper besticht durch seine klare, reduzierte Formensprache und die konsequente Verbindung von Holz, Sichtbeton und Glas. Großzügige Verglasungen, präzise Linien und sorgfältig ausgewählte Materialien schaffen eine Architektur von zeitloser Eleganz, die sich selbstverständlich in ihre grüne Umgebung einfügt. Das Anwesen präsentiert sich heute in einem ausgesprochen gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand.

Auf drei Ebenen entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Großzügigkeit und Privatsphäre gleichermaßen bietet. Lichtdurchflutete Räume, hochwertige Maßanfertigungen und ein bis ins Detail abgestimmtes Interieur prägen das außergewöhnliche Wohnambiente. Neben dem großzügigen Living- und Dining-Bereich umfasst das Haus eine hochwertige Küche, drei Schlaf- bzw. Zimmer, drei Bäder, einen Hobbyraum sowie ein Gäste-WC.

Das Erdgeschoss bildet den repräsentativen Mittelpunkt des Hauses. Küche, Wohn- und Essbereich verbinden sich zu einer offenen, architektonisch klar gefassten Einheit. Eine beeindruckende Raumhöhe über dem Essbereich sowie die großformatige Fensterfront im Wohnraum schaffen ein einzigartiges Gefühl von Weite und lassen den Blick unmittelbar in den eingewachsenen Garten schweifen.

Geschliffener Estrich, Sichtbeton und warme Holzoberflächen verleihen den Räumen eine besondere haptische und visuelle Qualität. Puristische Einbauten, eine hochwertige Küche, integrierte Beleuchtung und ein frei schwebender Kamin setzen zurückhaltende, aber wirkungsvolle Akzente. Die Gestaltung verbindet die Klarheit der Bauhaus-Architektur mit einer warmen, wohnlichen Atmosphäre – modern, souverän und zugleich zeitlos.

Eine Ebene darüber befinden sich zwei private Schlafbereiche mit maßgefertigten Einbauschränken. Ein stilvolles Wannenbad sowie ein separates Duschbad unterstreichen den hohen Anspruch an Komfort und Gestaltung.

Das Untergeschoss überrascht mit zusätzlicher Großzügigkeit und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein weiteres, zum Garten orientiertes Zimmer eignet sich ideal als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitsbereich. Eine separate Ankleide mit hochwertigen Einbauschränken, ein Duschbad und der Hauswirtschaftsraum ergänzen diese Ebene.

Auch im Außenbereich setzt sich die besondere Qualität des Anwesens fort. Die nach Westen ausgerichtete Terrasse öffnet sich zu einem liebevoll eingewachsenen Garten, dessen gewachsener Baumbestand und Obstbäume eine angenehm private und idyllische Atmosphäre schaffen. Hier entsteht ein ganz eigener Rückzugsort – geschützt, grün und unmittelbar mit der Architektur verbunden.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im zweiten Obergeschoss: Die großzügige Dachterrasse eröffnet einen weitläufigen Blick über die Umgebung und schafft einen exklusiven Freiraum über den Dächern. Ob zum entspannten Start in den Tag, für gesellige Stunden oder zum Ausklang eines Sommerabends – dieser Ort macht die besondere Qualität des Hauses unmittelbar erlebbar.

Ein vom Garten aus zugänglicher Hobbyraum bietet zusätzlichen Raum für individuelle Bedürfnisse. Zwei Stellplätze auf dem Grundstück sowie ein separater Schuppen für Fahrräder und Gartenequipment runden das Angebot funktional ab.

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint anspruchsvolle Architektur, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnliche Privatsphäre zu einem Zuhause mit ganz eigenständigem Charakter.

Ein Refugium für Menschen mit Sinn für Architektur, Qualität und zeitlose Ästhetik – in einer der begehrtesten Wohnlagen im Starnberg.

Insgesamt betrachtet ist dieses exquisite Anwesen ein Traumobjekt der Extraklasse. Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns, Ihnen dieses Unikat im Detail präsentieren zu dürfen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aus Schutz der Privatsphäre des Mieters keine Innenbilder des Hauses veröffentlichen können. Das Haus ist aktuell vermietet und ab Sommer 2027 zur Selbstnutzung frei.

Impressionen





