ArchitekturHaus

in exklusiver
Villenlage von Starnberg

Strukturiertes Bieterverfahren

Startpreis 1.998.000 €

„Architektur ist das kluge, korrekte und großartige Spiel der unter dem Licht versammelten Baukörper."

Le Corbusier

„Die Aufgabe der Architektur ist es, Räume zu schaffen, in denen sich der Mensch wohlfühlt."

Alvar Aalto

Diese moderne Architektenvilla vereint klare Linien, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept zu einem stimmigen Gesamtbild auf höchstem Niveau.

Auf einem großzügigen Grundstück in begehrter Lage von Starnberg präsentiert sich die Immobilie mit großzügigen Glasflächen, lichtdurchfluteten Räumen und fließenden Übergängen zwischen Innen- und Außenbereich.

Der weitläufige Außenbereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

„Raum, Licht und Ordnung – das sind die Dinge, die Menschen genauso brauchen wie Brot oder einen Platz zum Schlafen.“

Le Corbusier

Wohnen und Leben

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herz des Hauses und überzeugt durch eine offene Raumstruktur, großflächige Verglasungen und eine klare architektonische Linie. Die durchdachte Grundrissgestaltung schafft fließende Übergänge und ermöglicht ein modernes, kommunikatives Wohnen.

Bodentiefe Schiebeelemente öffnen den Raum zur Terrasse und schaffen einen nahtlosen Übergang zwischen Innen und Außen. Licht und Raum verbinden sich zu einem stimmigen Gesamtbild mit hoher Wohnqualität.

Küche und Genuss

Die hochwertig ausgestattete Einbauküche fügt sich nahtlos in das Gesamtbild ein und erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität. Klare Linien und ausgewählte Materialien schaffen einen harmonischen Übergang zum Ess- und Wohnbereich.

Eine durchgehende Sichtachse führt über den Essbereich zur großzügigen Fensterfront im Gartenbereich mit rahmenloser Verglasung. So entsteht ein heller, offener Raum, der den kommunikativen Charakter des Wohnbereichs unterstreicht.

„Die Küche ist das Herz des Hauses."

Frank Lloyd Wright

Schlafen und Atmosphäre

Die Schlafräume sind klar strukturiert, ruhig proportioniert und auf eine entspannte Wohnatmosphäre ausgerichtet. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen den Blick in den grünen, weitläufigen Garten.

Die reduzierte Formensprache und ausgewogenen Proportionen unterstreichen den Charakter als privaten Rückzugsort. Vollautomatisierte Raffstore-Anlagen ermöglichen eine flexible Steuerung von Licht und Privatsphäre und schaffen je nach Bedarf eine geschützte, angenehme Atmosphäre mit hoher Wohnqualität.

CHANEL

Ankleide und Komfort

Die integrierte Walk-in-Garderobe bietet großzügigen Stauraum und überzeugt durch eine hochwertige, beleuchtete Ausführung.

Klare Linien und eine präzise Gliederung schaffen Übersicht und unterstreichen den Anspruch an Funktion und Gestaltung.

Die durchdachte Organisation ermöglicht eine komfortable Nutzung im Alltag und fügt sich nahtlos in den privaten Bereich ein. So entsteht ein geordneter, stilvoller Raum, der Funktionalität und Ästhetik auf angenehme Weise verbindet.

„Ordnung ist die Grundlage aller Dinge."

Ludwig Mies van der Rohe

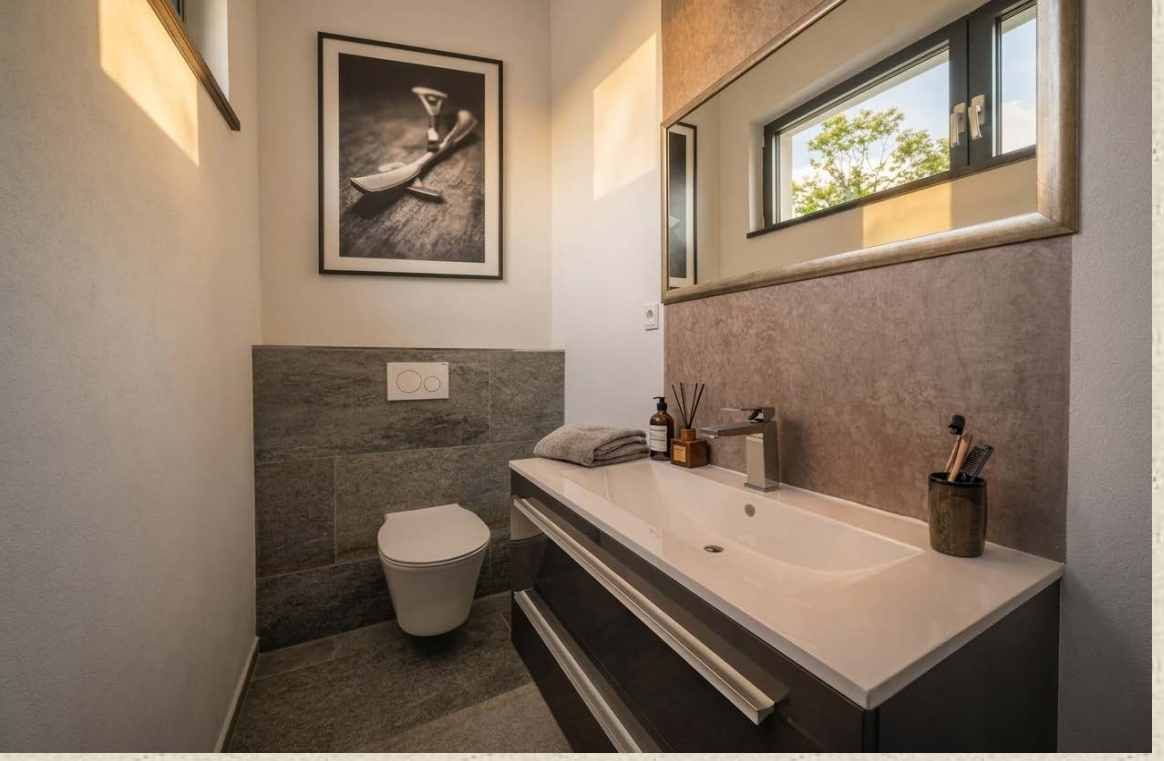
Wasser ist die treibende Kraft der Natur.“

Leonardo da Vinci

Bad und Entspannung

Das Badezimmer und das separate WC präsentieren sich als hochwertig gestaltete Bereiche mit klarer Linienführung und ausgewählten Materialien. Deckenhoch ausgeführte Designerstrukturfliesen von Porcelanosa verleihen den Räumen Tiefe und unterstreichen den architektonischen Anspruch.

Die Ausstattung umfasst hochwertigste Wasserarmaturen von GROHE sowie präzise gestaltete, kubische Badmöbel. Eine bodenbündige Dusche und eine eingelassene Badewanne mit reduzierter Einstiegshöhe fügen sich funktional und gestalterisch in das Konzept ein.



„Ein Raum wird durch Licht und Wasser erst lebendig.“

Tadao Ando

In Kombination mit einer stimmigen Lichtführung entsteht ein ruhiger, großzügiger Raum mit hoher Aufenthaltsqualität, der sich harmonisch in das Gesamtkonzept des Hauses einfügt

Auf jeder der vier Etagen befindet sich ein Bad oder ein Gäste-WC, sodass die sanitäre Ausstattung im gesamten Haus durchgängig gewährleistet ist.

Sämtliche Bereiche wurden einheitlich im gleichen Designstil ausgeführt und fügen sich harmonisch in das architektonische Gesamtkonzept ein.

Arbeit & Effizienz

Der Raum ist klar strukturiert und auf konzentriertes, produktives Arbeiten ausgerichtet. Helle Lichtverhältnisse, Ruhe und funktionale Stauraumlösungen schaffen eine effiziente Arbeitsumgebung.

Gleichzeitig eignet er sich ideal als Hobbyraum. Die flexible Nutzung ermöglicht kreative oder handwerkliche Tätigkeiten, ohne die klare Ordnung und Struktur zu beeinträchtigen.

“Architektur ist eine Arbeit mit dem Menschen, für den Menschen.”

Alvar Aalto

„Die Jugend erkennt in Räumen Möglichkeiten, wo andere nur Grenzen sehen.“

Frank Lloyd Wright

Garten und Lebensraum

Der Außenbereich überzeugt durch eine gelungene Verbindung aus Großzügigkeit und Ruhe. Die weitläufige Terrasse geht fließend in den großzügig angelegten Garten über und schafft einen durchgängigen Lebensraum im Freien.

Das Grundstück ist weitgehend uneinsehbar und bietet kaum direkten Sichtkontakt von außen. Dichte Begrünung sorgt für eine geschützte, ruhige Atmosphäre mit hoher Privatsphäre.

Großzügige Grünflächen eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und unterstreichen den exklusiven Charakter des Außenbereichs.

”

„Architektur beginnt dort, wo Innen und Außen miteinander in Beziehung treten.“

Ludwig Mies van der Rohe

Garage und Showroom

Das Anwesen verfügt über zwei separate Garagen mit insgesamt fünf Stellplätzen, die nicht nur funktional, sondern auch als hochwertiger Präsentationsraum für Fahrzeuge konzipiert sind. Die klare Gestaltung und die großzügigen Flächen unterstreichen den architektonischen Anspruch dieses Bereichs.

Ergänzt wird das Angebot durch drei zusätzliche Außenstellplätze vor den Garagen, die eine komfortable Nutzung im Alltag ermöglichen und kurze Wege schaffen, ohne die Garagen in Anspruch nehmen zu müssen.

Wohnlage Starnberg

Die Immobilie befindet sich im Julius-Böhler-Weg in einer der begehrten und gewachsenen Wohnlagen von Starnberg. Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Grundstücken, hochwertiger Villenbebauung und einem ruhigen, gepflegten Gesamtbild. Die leicht erhöhte Lage oberhalb des Starnberger Sees verleiht dem Standort eine besondere Qualität und sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Mikrolage verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe. Der Starnberger See ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen im direkten Umfeld vorhanden und bequem zugänglich.

Die Anbindung an München ist sehr gut. Über die nahegelegene S-Bahn-Linie S6 sowie die Straßenanbindung ist die Münchner Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar. Damit vereint dieser Standort Ruhe, Exklusivität und hohe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

AUSSTATTUNG:

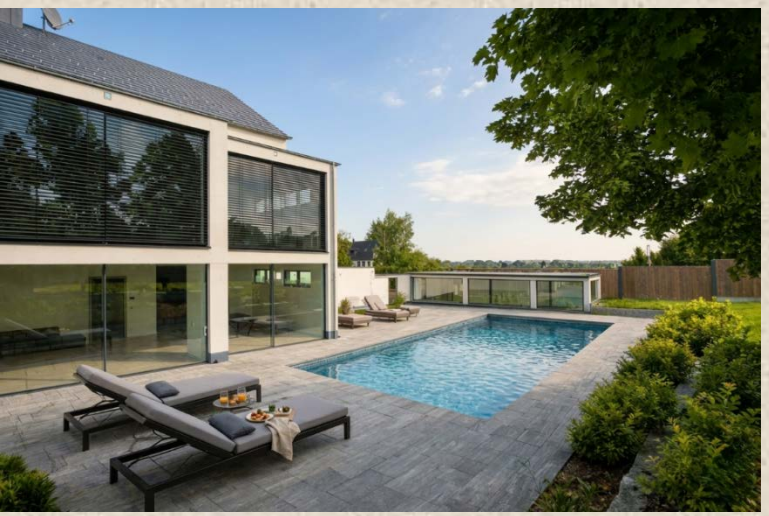
* Uneinsehbares Grundstück mit geschützter Einfassung und hoher Privatsphäre
* Exklusive Glasgarage in Showroom-Qualität mit repräsentativem Charakter
* Möglichkeit zur Realisierung eines Außenpools für einen individuellen Wellnessbereich
* Großzügige Anzahl an Garagenplätzen sowie zusätzliche Außen-Stellmöglichkeiten
* Hochwertige energieeffiziente Bauweise mit moderner Gebäudetechnik
* Modernes Smarthome-System von Busch-Jaeger zur Steuerung zentraler Wohnfunktionen
* Elektrisch betriebene Raffstore-Anlage, vollständig in das Smarthome-System integriert.
* Umfassendes Kameraüberwachungssystem auf dem gesamten Grundstück mit Integration
* Sämtliche Fenster mit Vorbereitung für eine zusätzliche Alarmanlage
* Hauseingangstür in Premiumqualität mit Mehrfachverriegelung, Fingerabdrucksensor
* Großflächige frameless Aluminium-Dreifach-Isolier-Schiebefenster für maximale Transparenz
* Großzügige Raumhöhe von ca. 2,80 m für ein offenes und repräsentatives Wohngefühl
* Sämtliche Etagen einschließlich des Untergeschosses sind mit Fußbodenheizung ausgestattet
* Untergeschoss in Wohnraumqualität mit vollständiger technischer Ausstattung
* Kontrollierte Wohnraumbelüftung für ein angenehmes und ausgewogenes Raumklima
* Schornstein mit Vorbereitung für Kachelofen oder offenen Kamin
* Edle Fliesen von Porcelanosa als Ausdruck eines hochwertigen Innenausbaus
* Ausgewählte Wandflächen mit hochwertigen italienischen Wandtechniken
* Begehbare Ankleide als separater Garderobenbereich (Walk-in-Garderobe)

Objektdaten:

Grundstücksfläche : 875 m2 * Wohnfläche: 290 m2 * Baujahr: 2017

Garagenstellplätze: 5x * Aussenstellplätze: 3x * Energieeffizienz: A *

Zusätzli. Dachflächen ≈. 100 m² für Photovoltaik und Solar geeignet

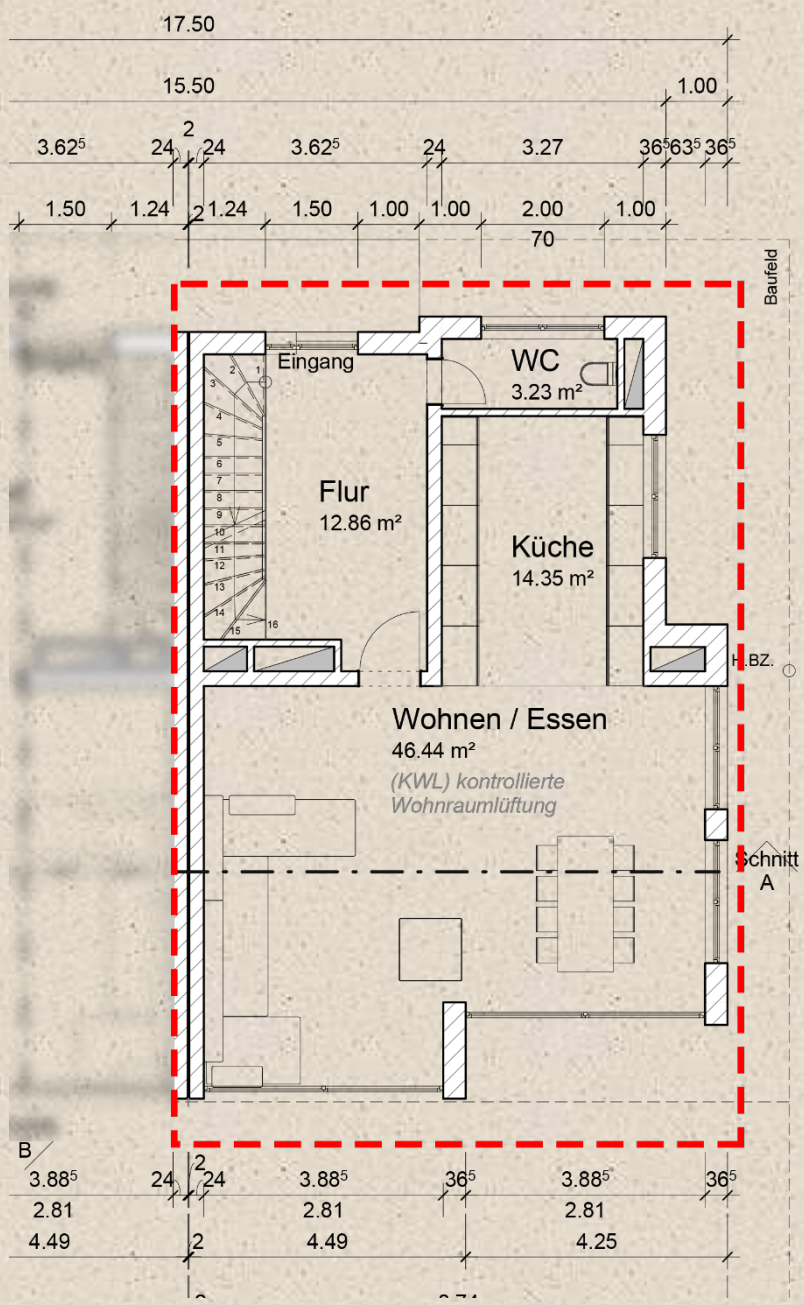


„Wasser ist die treibende Kraft der Natur."
Leonardo da Vinci

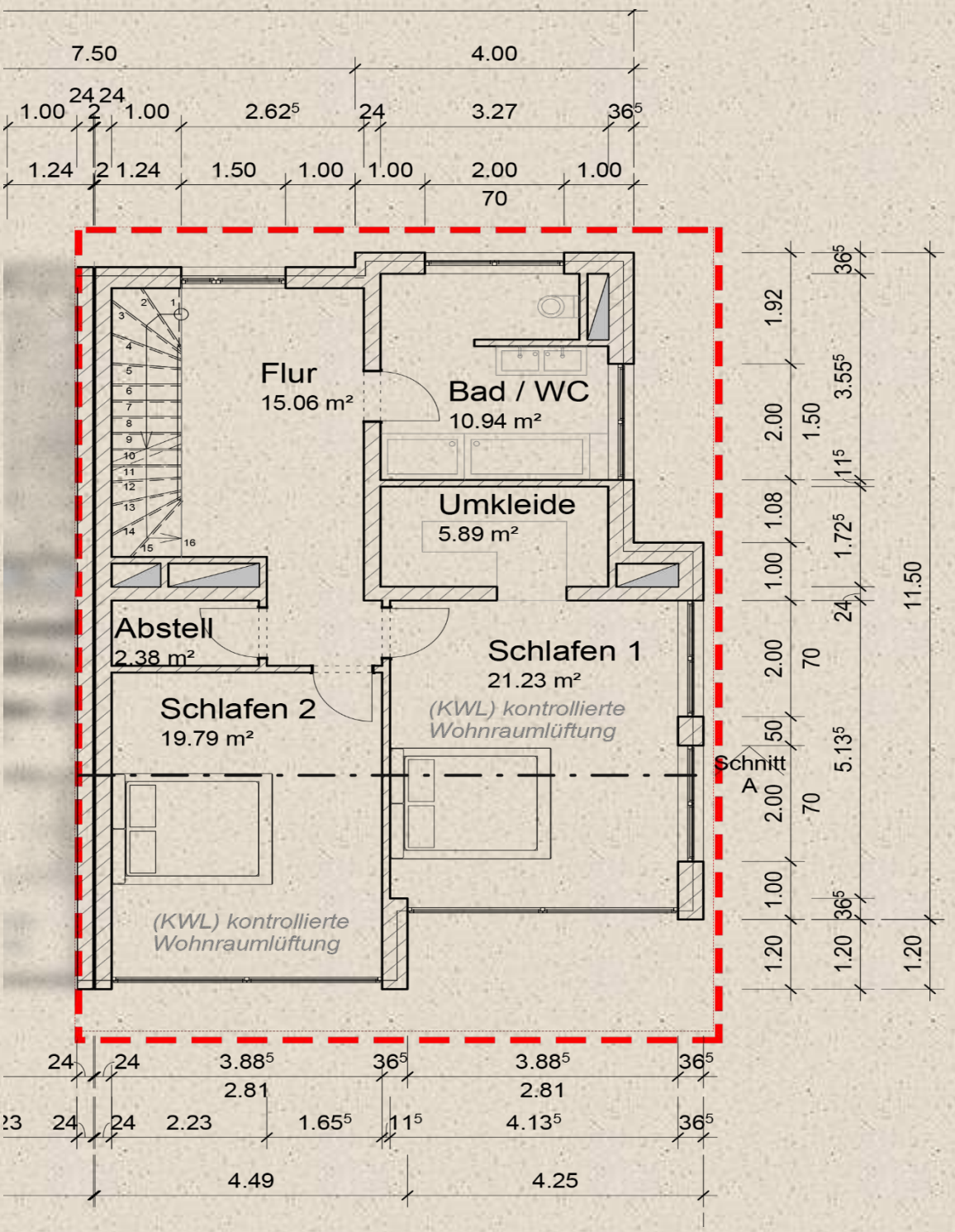
Pool - Ambiente

Die dargestellten Abbildungen zeigen eine mögliche Ausführung eines großzügigen Swimmingpools im Außenbereich.

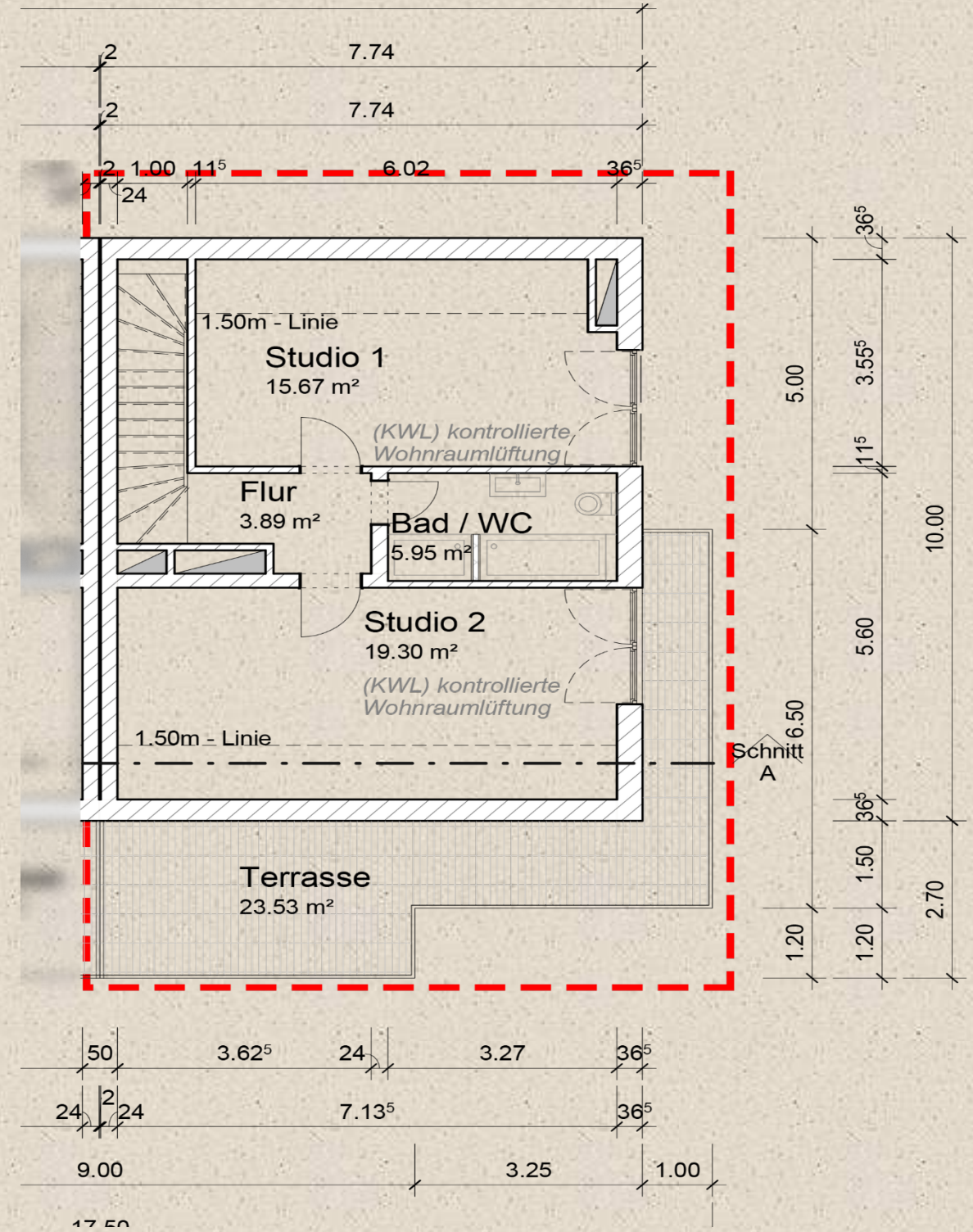
Es handelt sich hierbei um eine unverbindliche Visualisierung. Aufgrund der Grundstücksgröße und Zuschnitts bietet das Grundstück die geeigneten Voraussetzungen zur Realisierung eines entsprechend dimensionierten Poolbereichs.



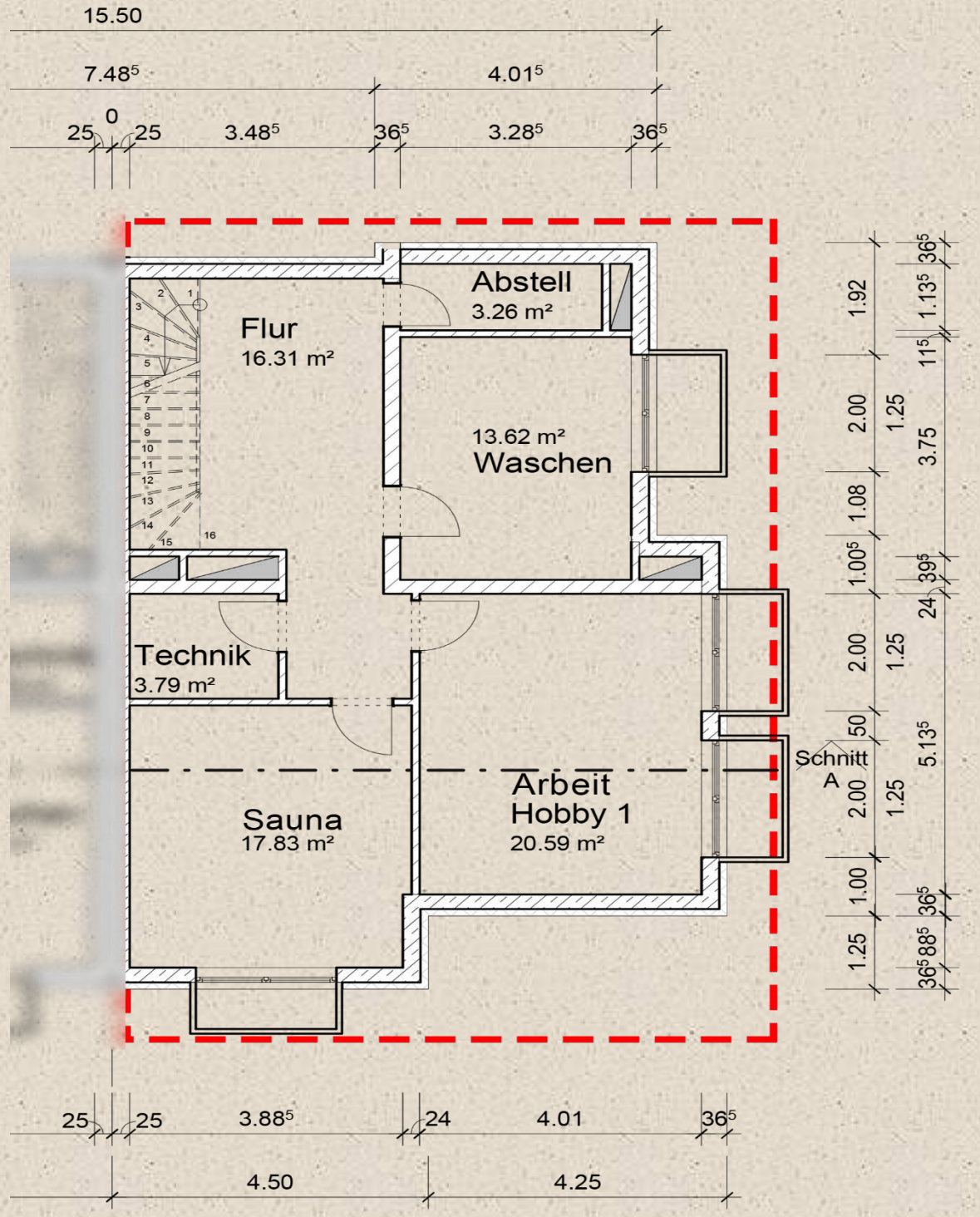
<u>Untergeschoss</u>	
WC	03,2 m2
Flur	16,2 m2
Technik	03,8 m2
Arbei / Hobby	21,2 m2
Waschen	13,6 m2
<u>Erdgeschoss</u>	
Wohnen / Essen	**46,4 m2**
Küche	**14,3 m2**
Flur	**12,9 m2**
WC	**03,2 m2**
Terrasse	**68,9 m2**
<u>Obergeschoss</u>	
Schlafen 1	21,2 m2
Schlafen 2	19,8 m2
Umkleide	05,9 m2
Abstellraum	02,4 m2
Bad / WC	10,9 m2
Flur	15,1 m2
<u>Dachgeschoss</u>	
Bad	05,6 m2
Studio 1	15,7 m2
Studio 2	19,3 m2
Flur	03,9 m2
Terrasse	23,5 m2



Untergeschoss	
WC	03,2 m2
Flur	16,2 m2
Technik	03,8 m2
Arbei / Hobby	21,2 m2
Waschen	13,6 m2
Erdgeschoss	
Wohnen / Essen	46,4 m2
Küche	14,3 m2
Flur	12,9 m2
WC	03,2 m2
Terrasse	68,9 m2
Obergeschoss	
Schlafen 1	**21,2 m2**
Schlafen 2	**19,8 m2**
Umkleide	**05,9 m2**
Abstellraum	**02,4 m2**
Bad / WC	**10,9 m2**
Flur	**15,1 m2**
Dachgeschoss	
Bad	05,6 m2
Studio 1	15,7 m2
Studio 2	19,3 m2
Flur	03,9 m2
Terrasse	23,5 m2

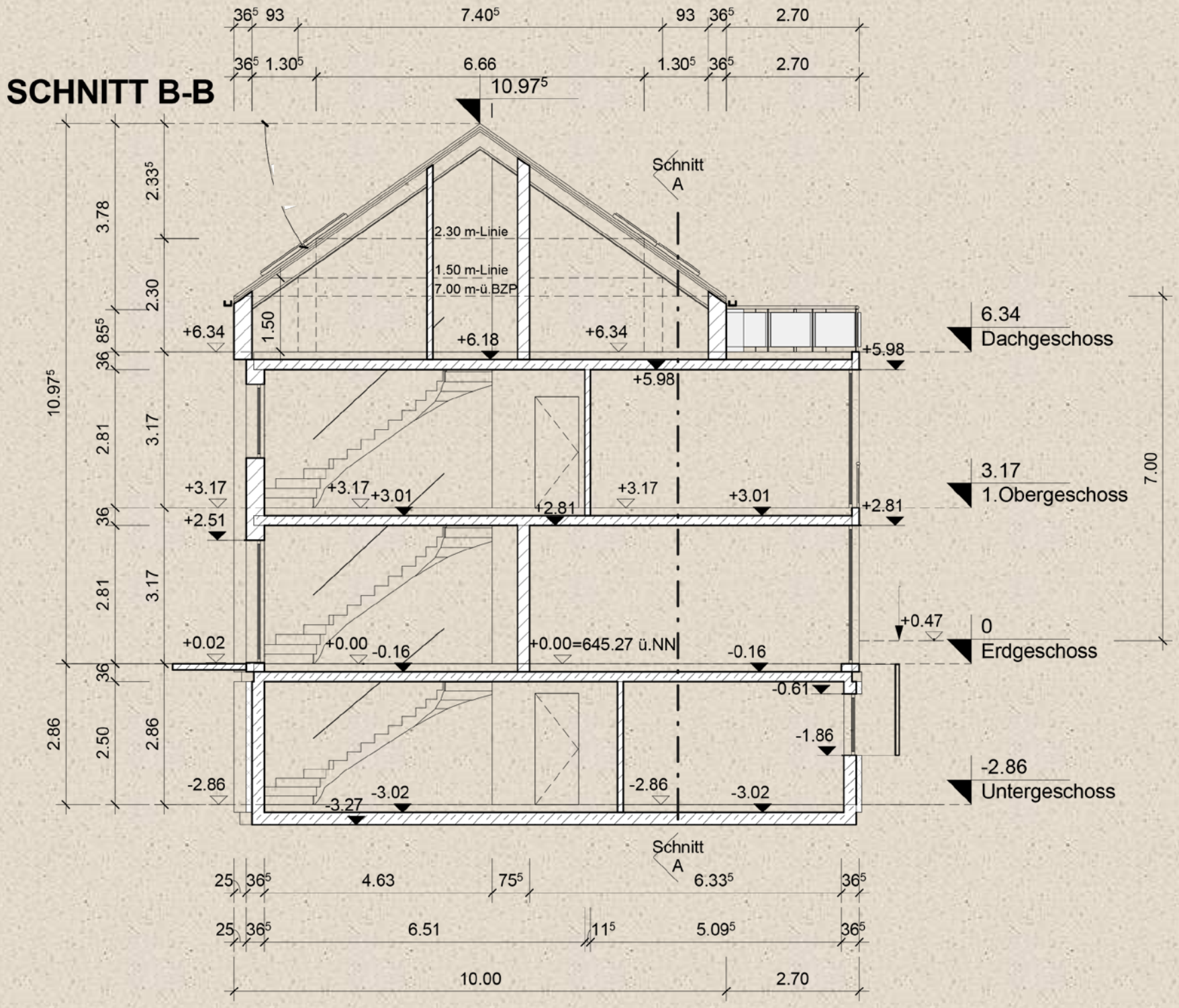


Untergeschoss	
WC	03,2 m2
Flur	16,2 m2
Technik	03,8 m2
Arbei / Hobby	21,2 m2
Waschen	13,6 m2
Erdgeschoss	
Wohnen / Essen	46,4 m2
Küche	14,3 m2
Flur	12,9 m2
WC	03,2 m2
Terrasse	68,9 m2
Obergeschoss	
Schlafen 1	21,2 m2
Schlafen 2	19,8 m2
Umkleide	05,9 m2
Abstellraum	02,4 m2
Bad / WC	10,9 m2
Flur	15,1 m2
Dachgeschoss	
Bad	**05,6 m2**
Studio 1	**15,7 m2**
Studio 2	**19,3 m2**
Flur	**03,9 m2**
Terrasse	**23,5 m2**



Untergeschoss	
WC	**03,2 m2**
Flur	**16,2 m2**
Technik	**03,8 m2**
Arbei / Hobby	**21,2 m2**
Waschen	**13,6 m2**
Erdgeschoss	
Wohnen / Essen	46,4 m2
Küche	14,3 m2
Flur	12,9 m2
WC	03,2 m2
Terrasse	68,9 m2
Obergeschoss	
Schlafen 1	21,2 m2
Schlafen 2	19,8 m2
Umkleide	05,9 m2
Abstellraum	02,4 m2
Bad / WC	10,9 m2
Flur	15,1 m2
Dachgeschoss	
Bad	05,6 m2
Studio 1	15,7 m2
Studio 2	19,3 m2
Flur	03,9 m2
Terrasse	23,5 m2

SCHNITT B-B


36⁵ 93 7.40⁵ 93 36⁵ 2.70
36⁵ 1.30⁵ 6.66 1.30⁵ 36⁵ 2.70
10.97⁵
Schnitt A
2.30 m-Linie
1.50 m-Linie
7.00 m-ü.BZP
1.50
+6.34
+6.18
+6.34
+5.98
+5.98
6.34
Dachgeschoss
3.17
1.Obergeschoss
+3.17
+3.17
+3.01
+3.17
+3.01
+2.81
+2.81
+2.51
+0.47
0
Erdgeschoss
+0.02
+0.00
-0.16
+0.00=645.27 ü.NN
-0.16
-0.61
-1.86
-2.86
Untergeschoss
-2.86
-3.27
-3.02
-2.86
-3.02
7.00
10.97⁵
3.78
2.33⁵
2.30
85⁵
36
2.81
3.17
2.81
3.17
36
36
2.86
2.50
2.86
Schnitt A
25 36⁵ 4.63 75⁵ 6.33⁵ 36⁵
25 36⁵ 6.51 11⁵ 5.09⁵ 36⁵
10.00 2.70

Bieterverfahren Ablauf

Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens. Der angegebene Kaufpreis von 1.998.000 € stellt den Startpreis dar und ist kein Festpreis. Er dient als Orientierungswert für die Angebotsabgabe.

Nach einer Besichtigung haben Interessenten die Möglichkeit, innerhalb eines festgelegten Zeitraums ein schriftliches Kaufangebot abzugeben. Die Angebote werden gesammelt und im Anschluss vom Verkäufer geprüft.

Der Zuschlag erfolgt nicht automatisch an das Höchstgebot, sondern an das Angebot, das den Verkäufer insgesamt überzeugt. Neben der Angebotshöhe können dabei auch Faktoren wie Bonität, Finanzierungsbestätigung sowie zeitliche Flexibilität berücksichtigt werden.
Das Verfahren bietet allen Interessenten eine transparente und faire Grundlage zur Abgabe eines individuellen Angebots.

Der Verkäufer behält sich vor, das Verfahren anzupassen, vorzeitig zu beenden oder einzelne Angebote nicht zu berücksichtigen. Ein Anspruch auf Zuschlag besteht nicht.

Alle Angaben in diesem Exposé dienen ausschließlich der Vorinformation. Maßgeblich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Kontaktinformation

M. Kukolj

Telefon: 089 - 21550216
Mobil: 0162 962 9398

E-Mail: info@architekturhaus.de
www.architekturhaus.de