Sparkassen Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/014658

80939 MÜNCHEN

Eine Villa von außergewöhnlichem Charakter

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER
ca. 395 m²	ca. 490 m²	9



Haus zum Kauf

Eckdaten

Hausgeld	**800 €**
Wohnfläche	**ca. 395 m²**
Zimmer	**9**
Grundstücksfläche	**ca. 490 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2024**
Einliegerwohnung vorhanden	**Ja**
Baujahr	**1994**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Erschließung	**voll erschlossen**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**

Küche	**Einbauküche**
Gäste-WC	**Ja**
Swimmingpool	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**2,98 %**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**03.09.2036**
Ausstellungsdatum	**03.09.2026**
Endenergiebedarf	**118,2 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas leicht**
Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Monika Janceva
Tel. 089 2167 595 67
Monika.Janceva@sis.de



Vogelperspektive

Objektbeschreibung

ARCHITEKTUR, LICHT UND INDIVIDUELLE WOHNKULTUR.

In begehrter Wohnlage von München Freimann präsentiert sich diese außergewöhnliche Architektenvilla aus dem Jahr 1994. Sie vereint eine markante Formensprache mit großzügigen Raumdimensionen und einem unverwechselbaren Wohngefühl.

Auf einem großen Grundstück mit Südwestausrichtung und privatem Außenpool bietet die Villa knapp 395 m² Wohnfläche. Neun Zimmer, drei Badezimmer und ein vielseitiges Raumkonzept eröffnen ein besonderes Maß an Individualität. Die Immobilie ist kurzfristig beziehbar.

Bereits der lichtdurchflutete Eingangsbereich vermittelt die architektonische Besonderheit des Hauses. Das eindrucksvolle Atrium mit doppelter Raumhöhe bildet das Herzstück der Villa. Großflächige, bodentiefe Verglasungen, offene Sichtachsen und charaktervolle Stahlkonstruktionen prägen das außergewöhnliche Ambiente. Verschiebbare Trennwände ermöglichen eine flexible Gestaltung der großzügigen Wohnbereiche.

Ein stilvolles Kaminzimmer und eine separate Bibliothek ergänzen das Erdgeschoss neben dem imposanten Wohnessbereich um behagliche Rückzugsorte. Der fließende Übergang zum geschützten Garten mit sonnigen Holzterrassen und privatem Swimmingpool schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innenraum und Außenbereich.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer sowie zwei weitere Räume, die sich ideal als Kinder/Gästezimmer oder Homeoffice eignen. Die durchdachte Grundrissgestaltung bietet darüber hinaus die Möglichkeit, einen zusätzlichen Raum zu schaffen. Ein komfortables Badezimmer mit Badewanne und WC vervollständigt diese Wohnebene.

Ein besonderes Highlight bildet das offen gestaltete Dachgeschoss. Ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Wintergarten,

Frau Monika Janceva
Tel. 089 2167 595 67
Monika.Janceva@sis.de

ein separater Schlafbereich sowie eine eigene Küche und ein Badezimmer mit Dusche schaffen ein eigenständiges Wohnambiente. Die rund 34 m² große Dachterrasse erweitert diesen exklusiven Rückzugsort ins Freie. Dank des separaten Zugangs eignet sich die Ebene auch für eine unabhängige Nutzung, beispielsweise als Anliegerwohnung.

Das weitläufige Untergeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für individuelle Lebenskonzepte. Ob privater Fitnessbereich, Wellnessoase oder ergänzende Wohnräume: Die großzügigen Flächen lassen sich vielseitig gestalten. Besonders hervorzuheben ist die helle Schlafsuite mit außergewöhnlichem Tageslichteinfall. Weitere Räume profitieren von raffiniert integrierten Glasbausteinen im Deckenbereich, die zusätzliches natürliches Licht ins Untergeschoss leiten. Ein modernes, voll ausgestattetes Badezimmer ergänzt diese Ebene.

Hochwertige Materialien, großzügige Fensterflächen und die charakteristische Stahlarchitektur verleihen der Villa ihre unverwechselbare Identität. Umfangreiche Modernisierungen in den vergangenen Jahren unterstreichen den zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Nähe zu den Isarauen verbindet naturnahes Wohnen mit den Vorzügen der Münchner Großstadt.

EINE AUSSERGEWÖHNLICHE IMMOBILIE FÜR MENSCHEN MIT SINN FÜR ARCHITEKTUR, INDIVIDUALITÄT UND GEHOBENE WOHNKULTUR.

Frau Monika Janceva
Tel. 089 2167 595 67
Monika.Janceva@sis.de

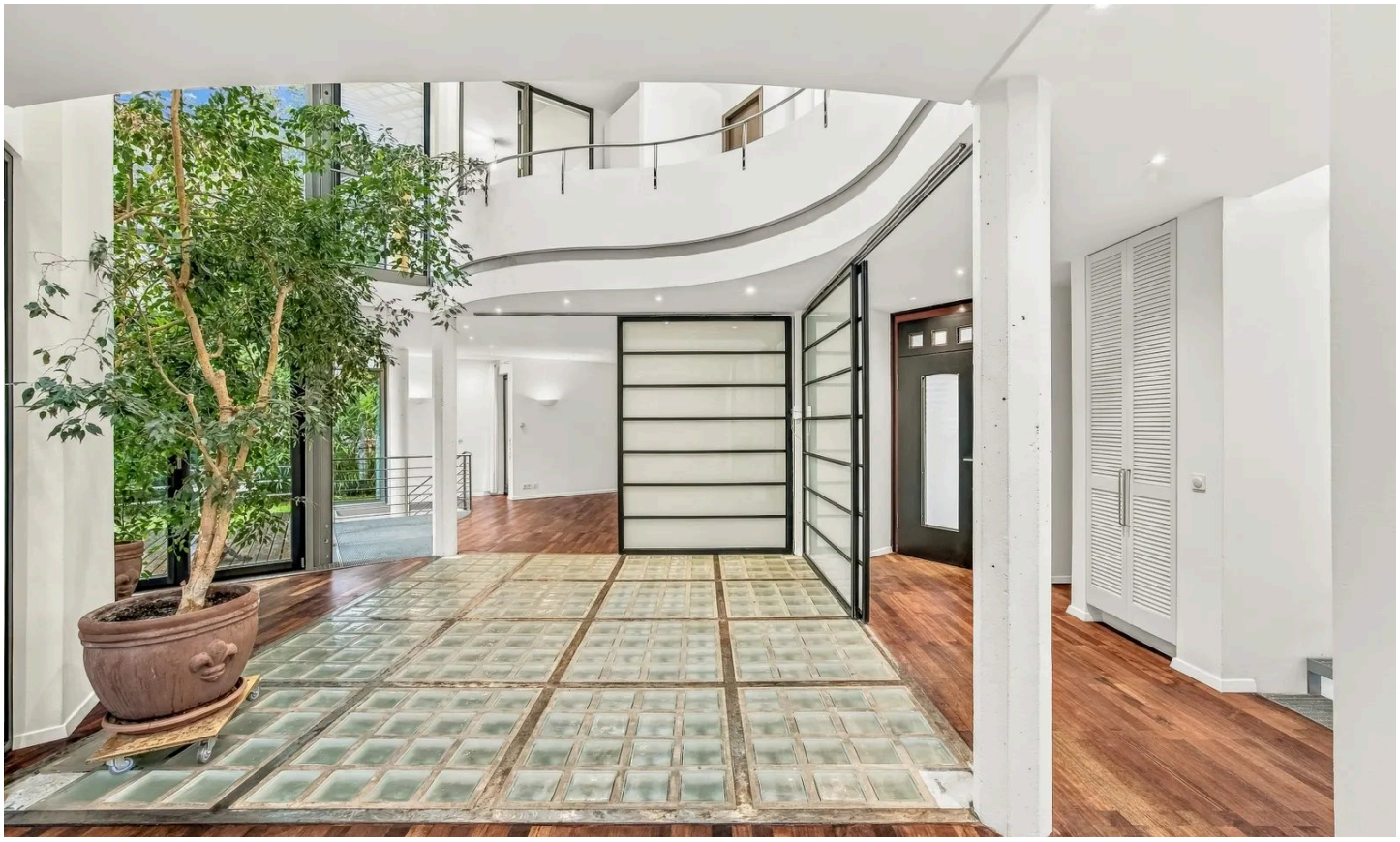


Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

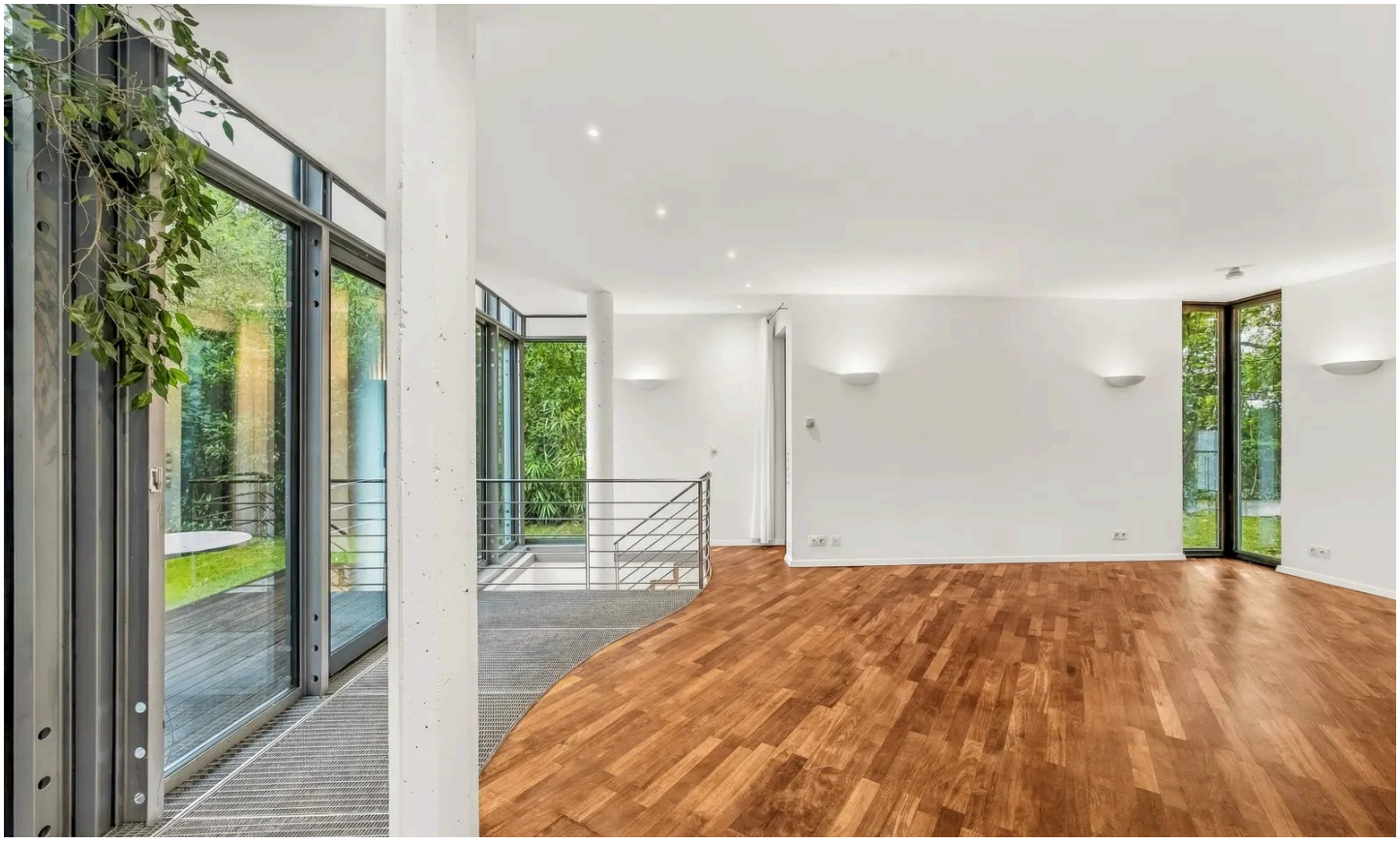
Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt in einem besonders reizvollen Teil von Schwabing-Freimann, gleich in der Nähe zum Schwabinger Bach. Schöne Villen und großzügige Gärten prägen das Umfeld und verleihen der Wohnlage einen grünen, gewachsenen Charakter. Der 12. Münchner Stadtbezirk umfasst die ehemalige Stadt Schwabing, die ehemalige Gemeinde Freimann sowie Fröttmaning. Seine unterschiedlichen Quartiere verbinden traditionsreiche Wohnlagen mit modernen Wohn- und Arbeitsstandorten. Gründerzeitliche Bürgerhäuser, Stadtvillen und zahlreiche Cafés und Gaststätten prägen insbesondere das Bild Schwabings. Zu den bekanntesten Erholungsräumen zählt der Englische Garten mit seinen weitläufigen Grünflächen und reizvollen Biergärten. U-Bahn und Busse sorgen für die Anbindung innerhalb des Stadtbezirks und an weitere Teile Münchens. Seit dem Jahr 2000 ergänzen neue Quartiere wie die Parkstadt Schwabing die gewachsenen Strukturen; Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen machen den Bezirk zugleich zu einem bedeutenden Arbeitsstandort. Die besondere Qualität der Mikrolage liegt in dem von Villen, Gärten und dem Schwabinger Bach geprägten Charakter.
Auch für Familien mit internationalem Hintergrund bietet die Lage attraktive Bildungsmöglichkeiten: Die renommierte Bavarian International School liegt rund 5,5 km und die St. George's British International School rund 3,9 km von der Immobilie entfernt. Beide Schulen sind in etwa 10 bis 15 Autominuten erreichbar.

Frau Monika Janceva
Tel. 089 2167 595 67
Monika.Janceva@sis.de



Wohn- Essbereich EG Herzstück



Bibliothekzimmer EG

Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



Bibliothekzimmer EG



Küche EG

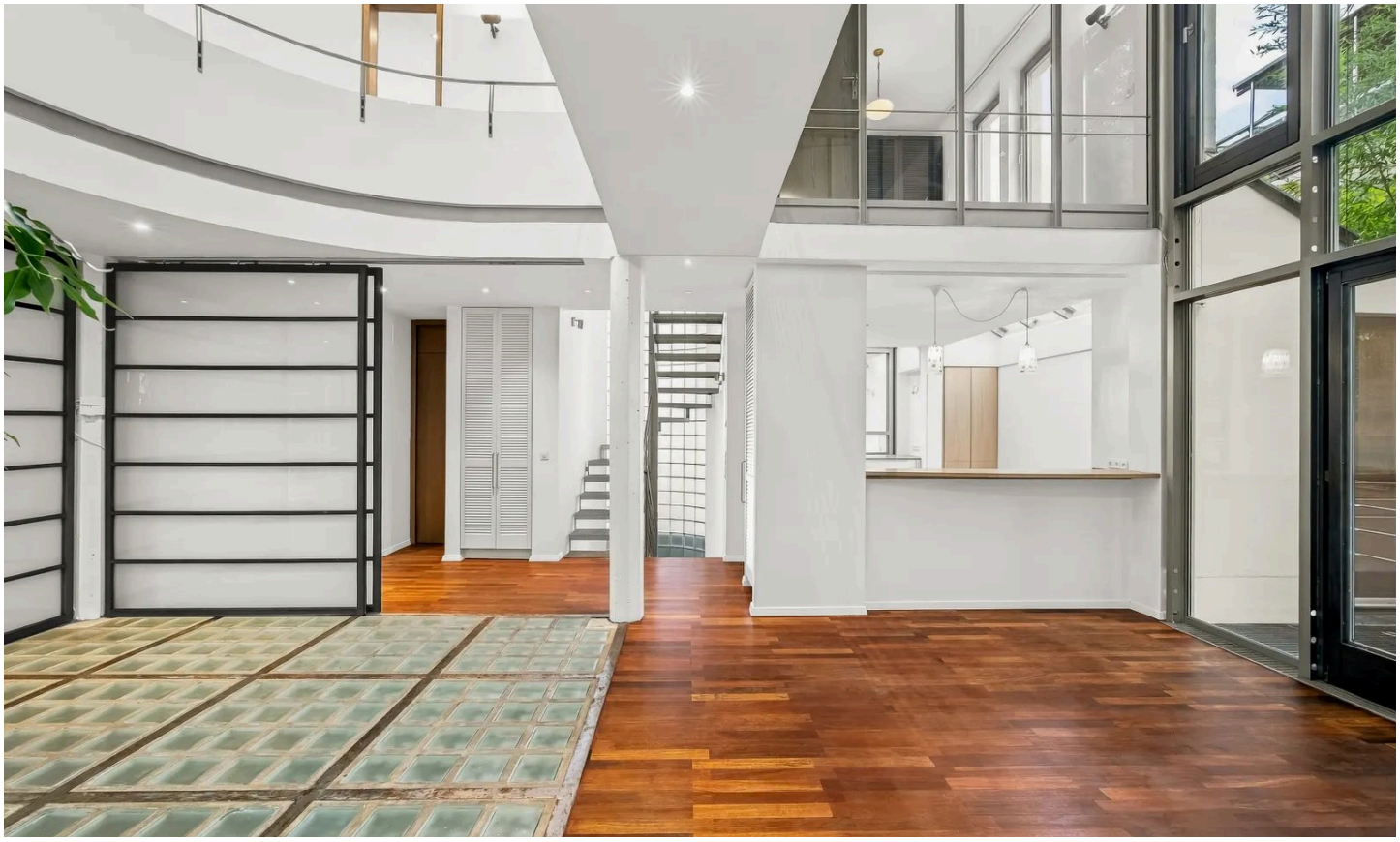
Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



Küche EG

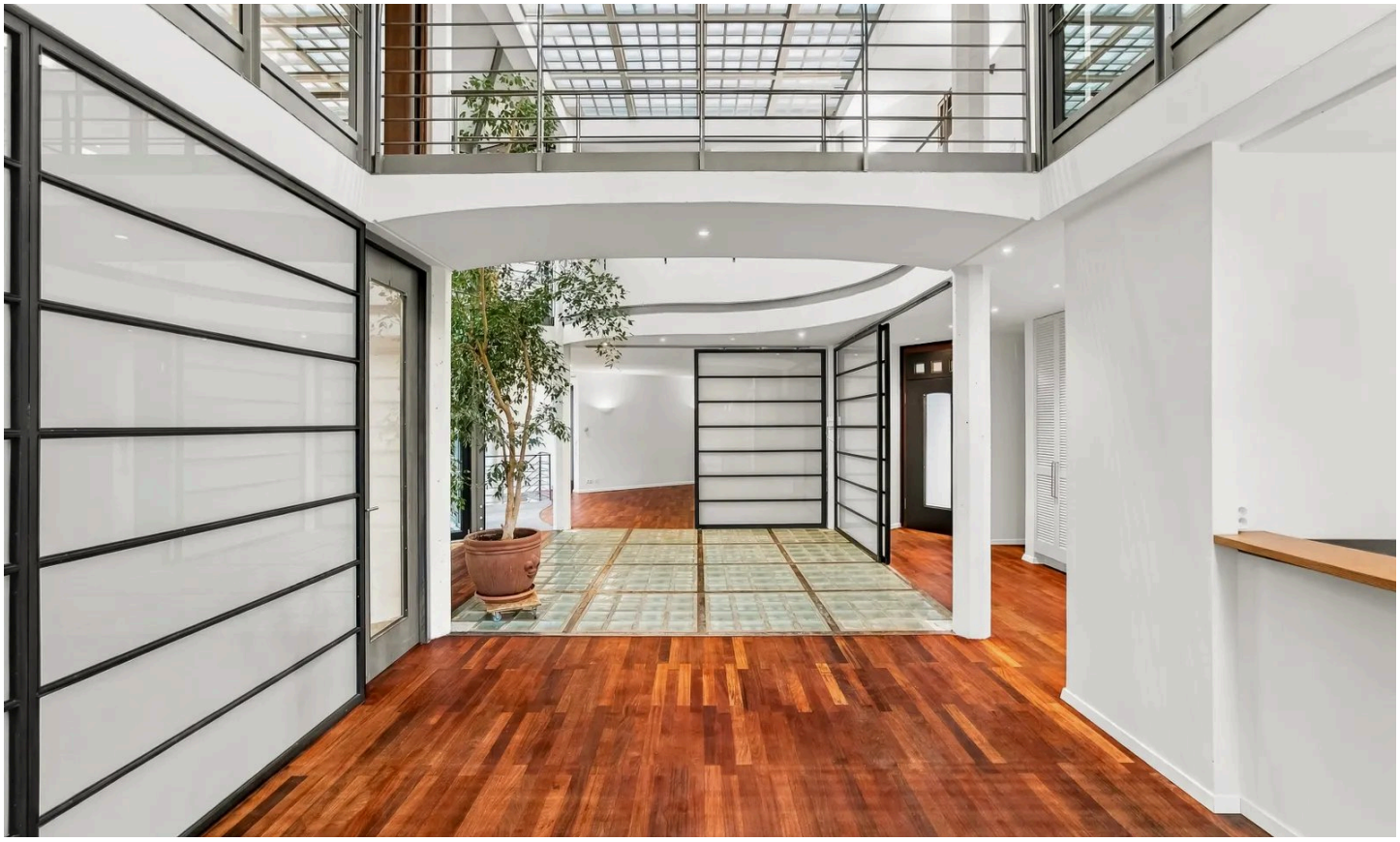


Herzstück EG

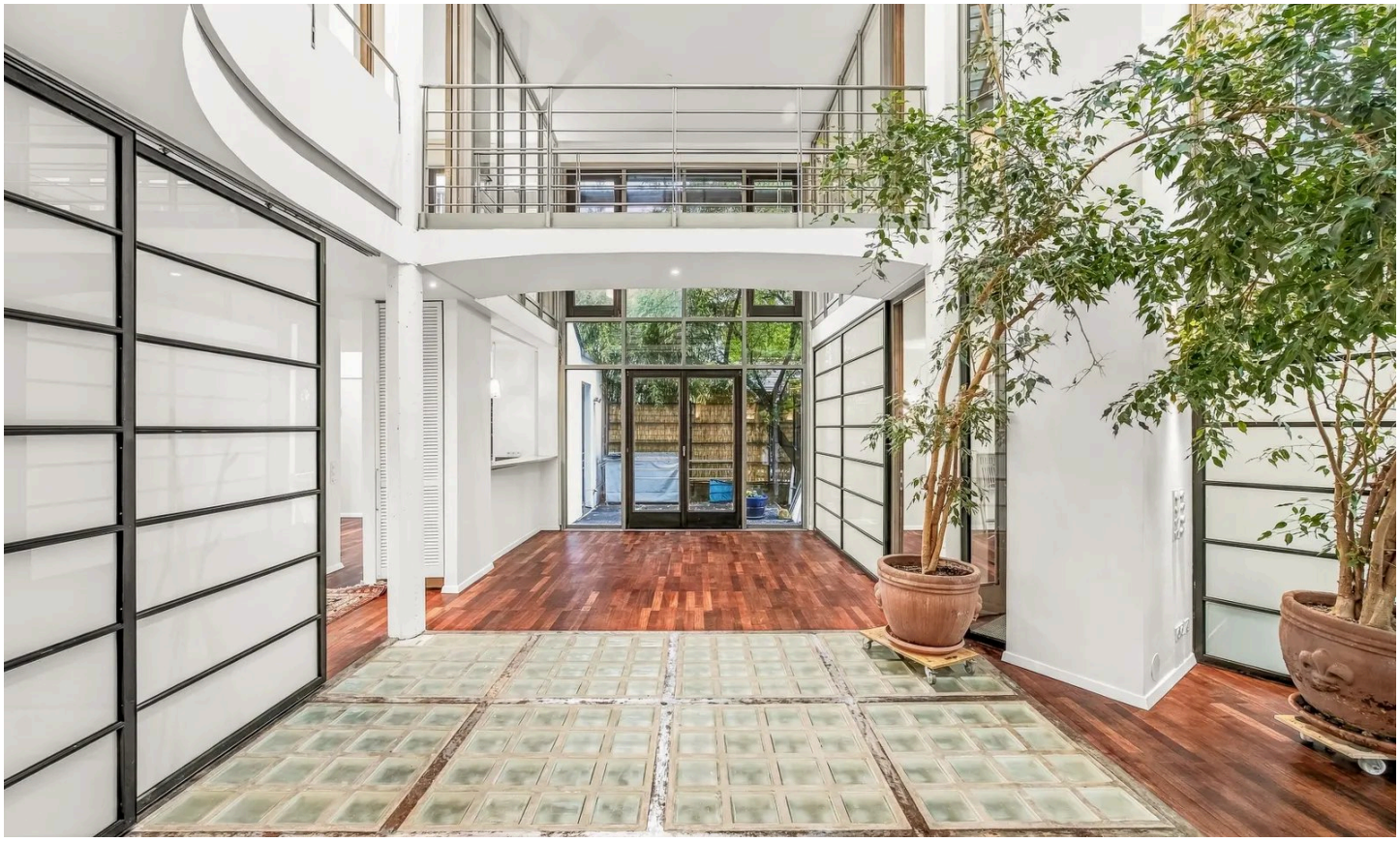
Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



Herzstück EG



Wohnessbereich EG

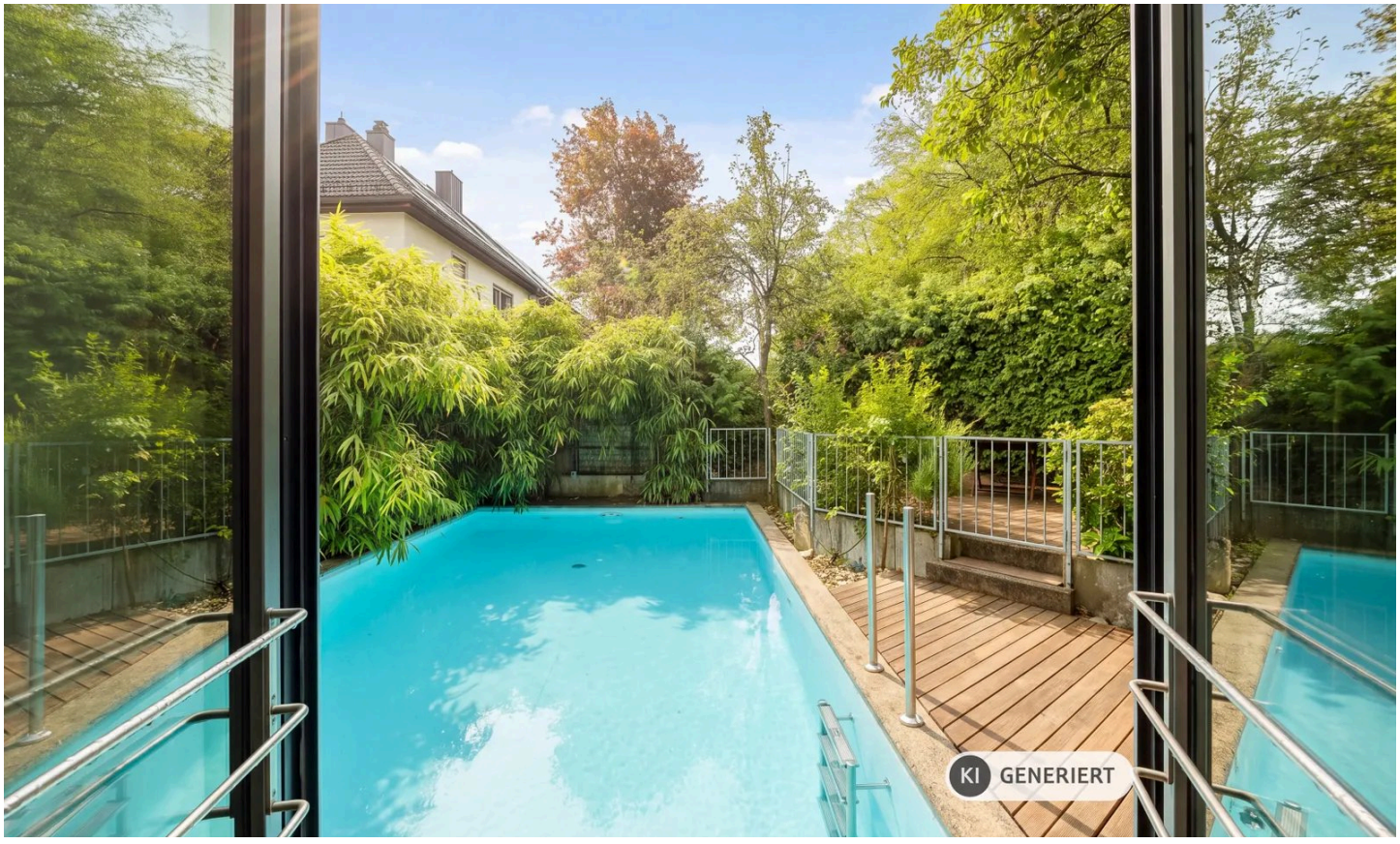
Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



Kaminzimmer mit Zugang Garten



KI-Generiert: Pool

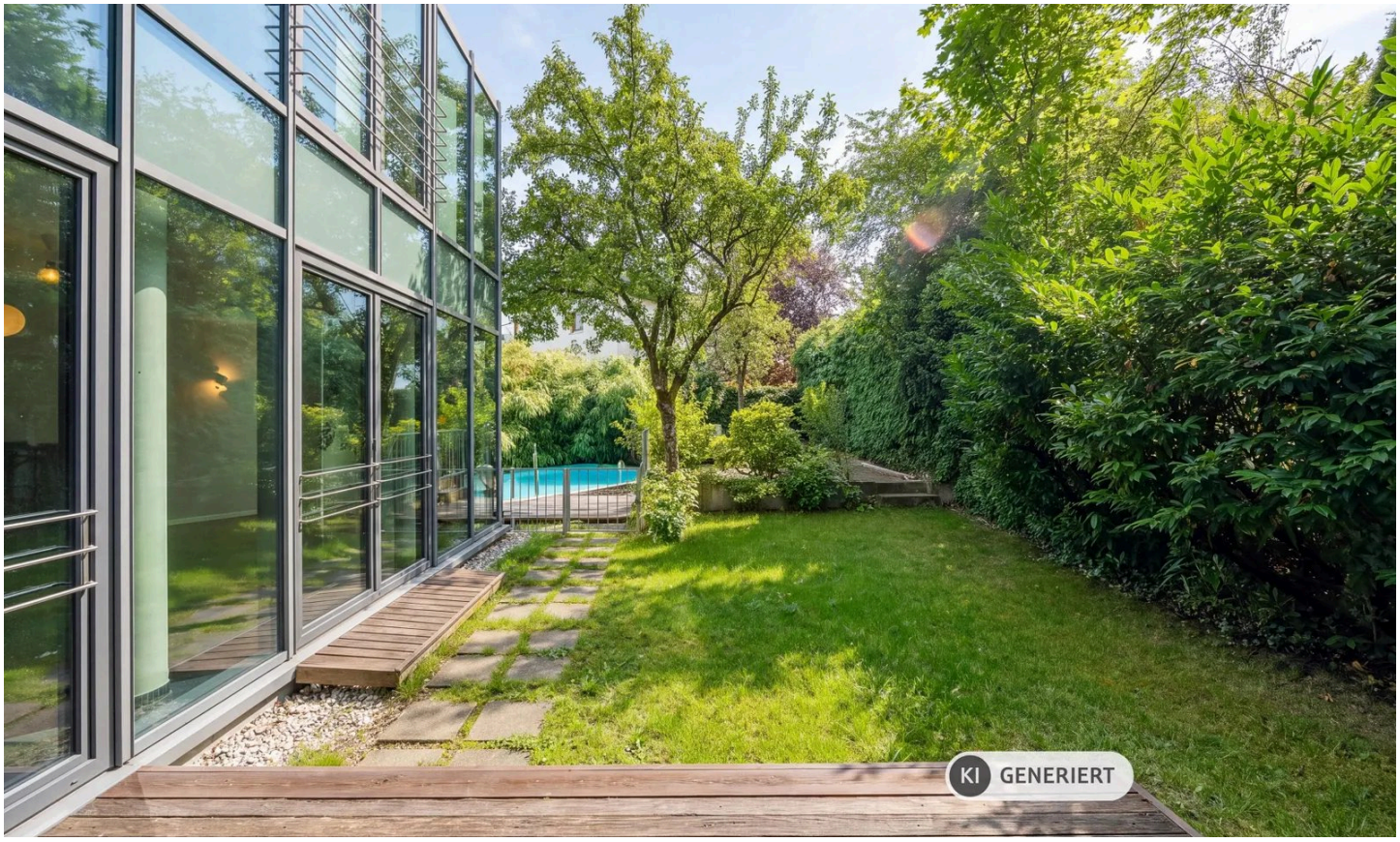
Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



Pool



KI-Generiert: Zugang Garten

Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



Galerie Ansicht 1. OG



Galerieblick 1. OG

Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



Schlafzimmer mit Gartenblick



Kinderzimmer

Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



Schlafzimmer 1. OG



Badezimmer 1. OG mit Badewanne

Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



Badezimmer 1. OG



KI-generiert: DG Wohnbereich

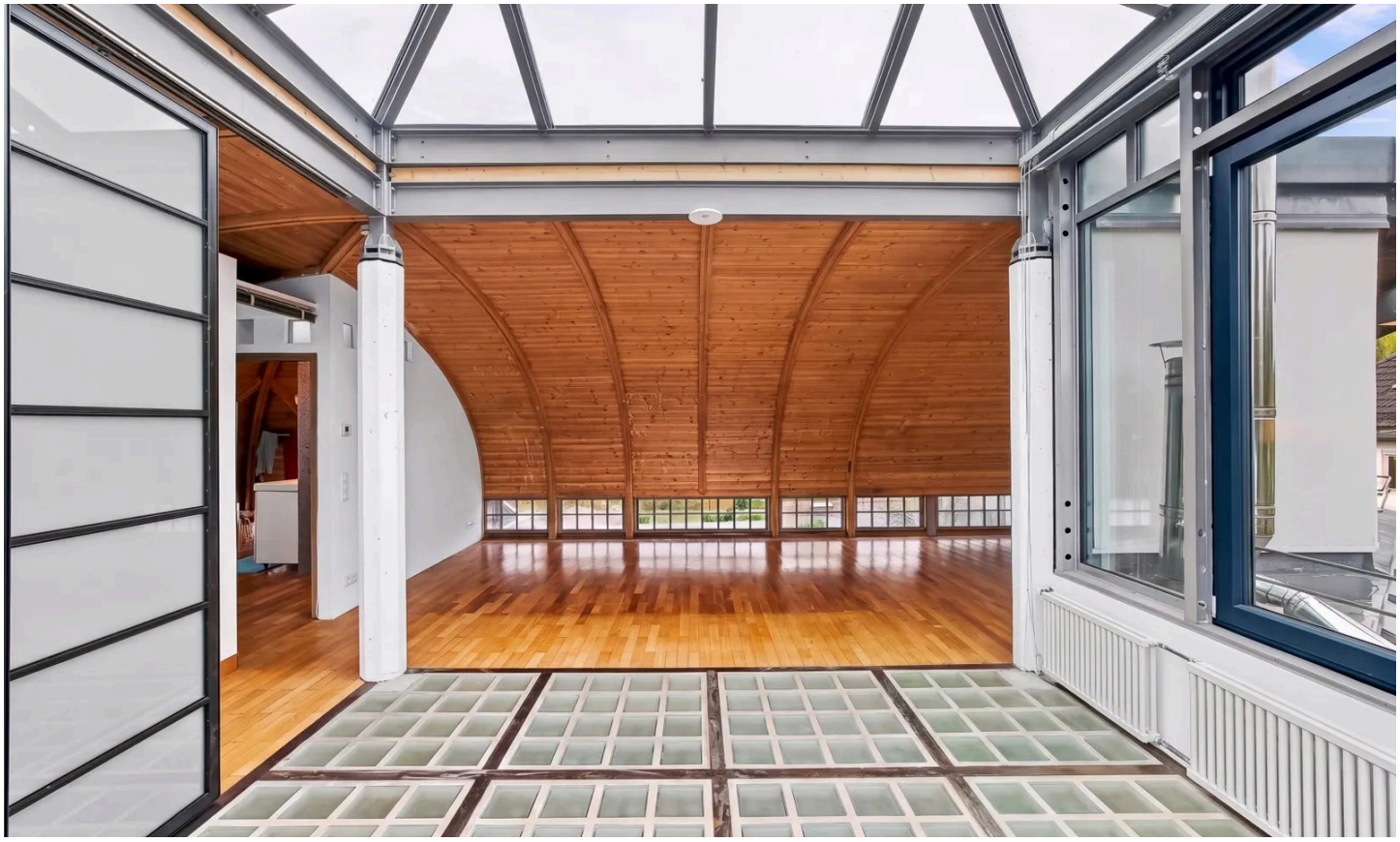
Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



DG Küche

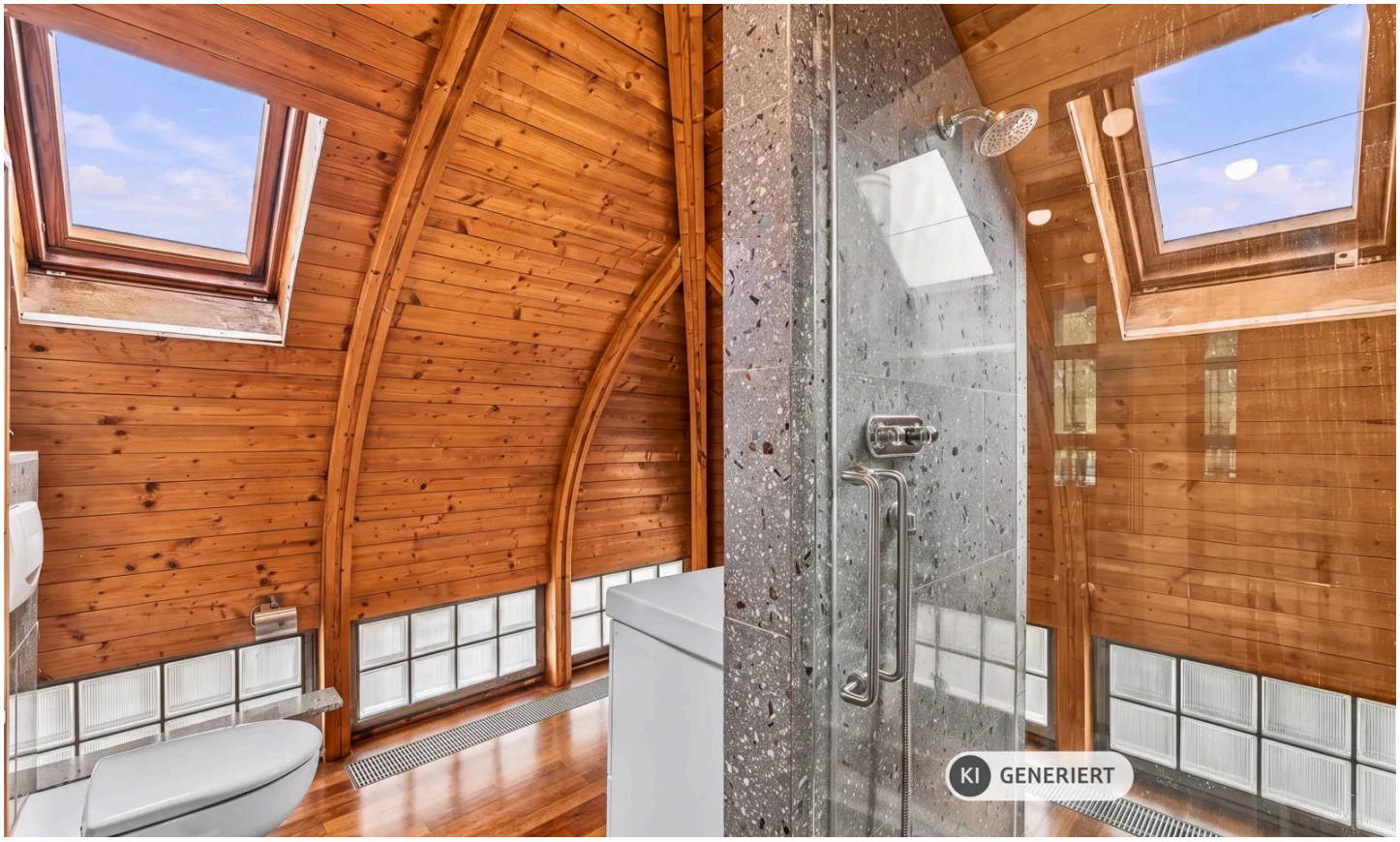


DG Wohnbereich 2

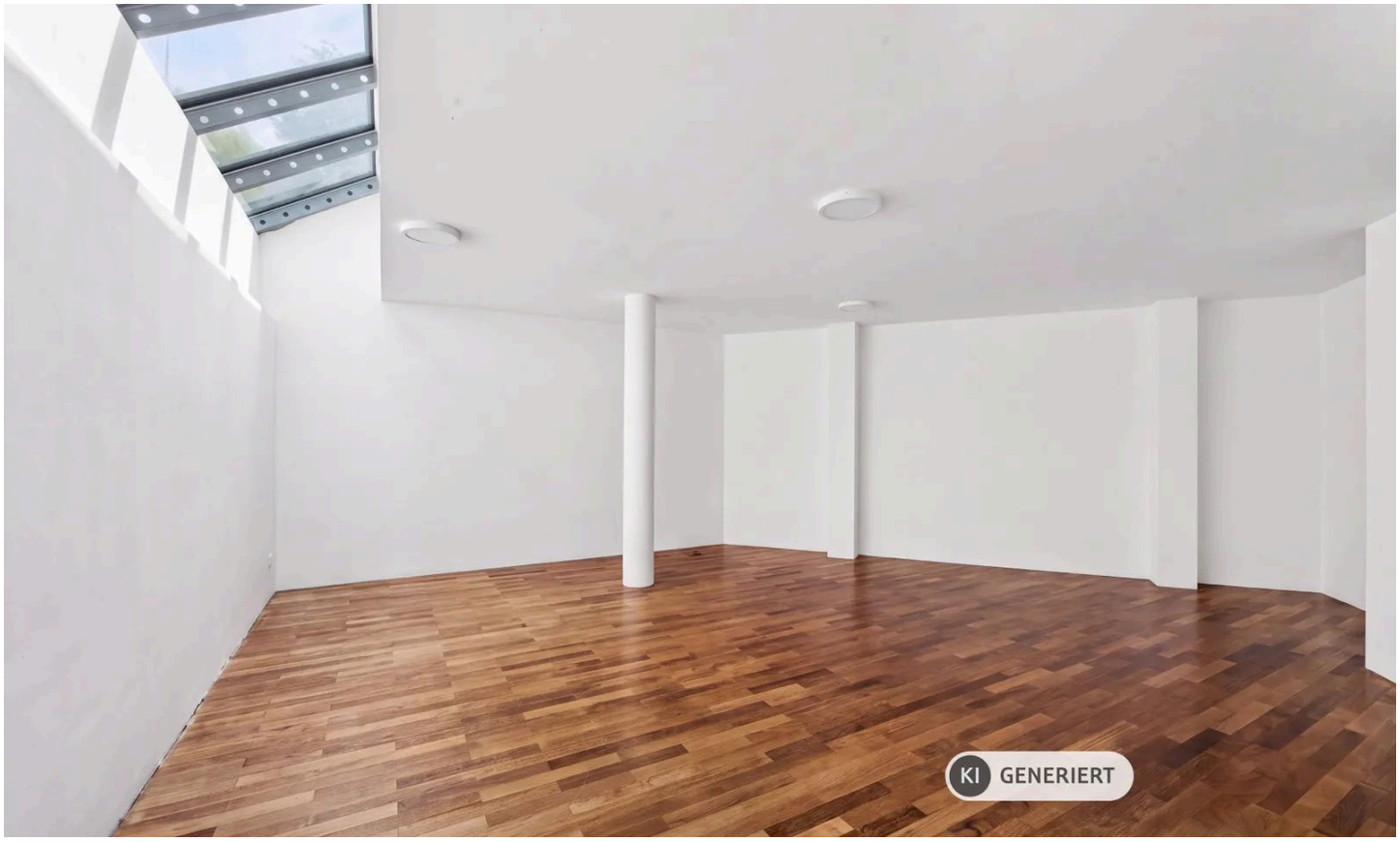
Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



KI-generiert: Duschbad im DG

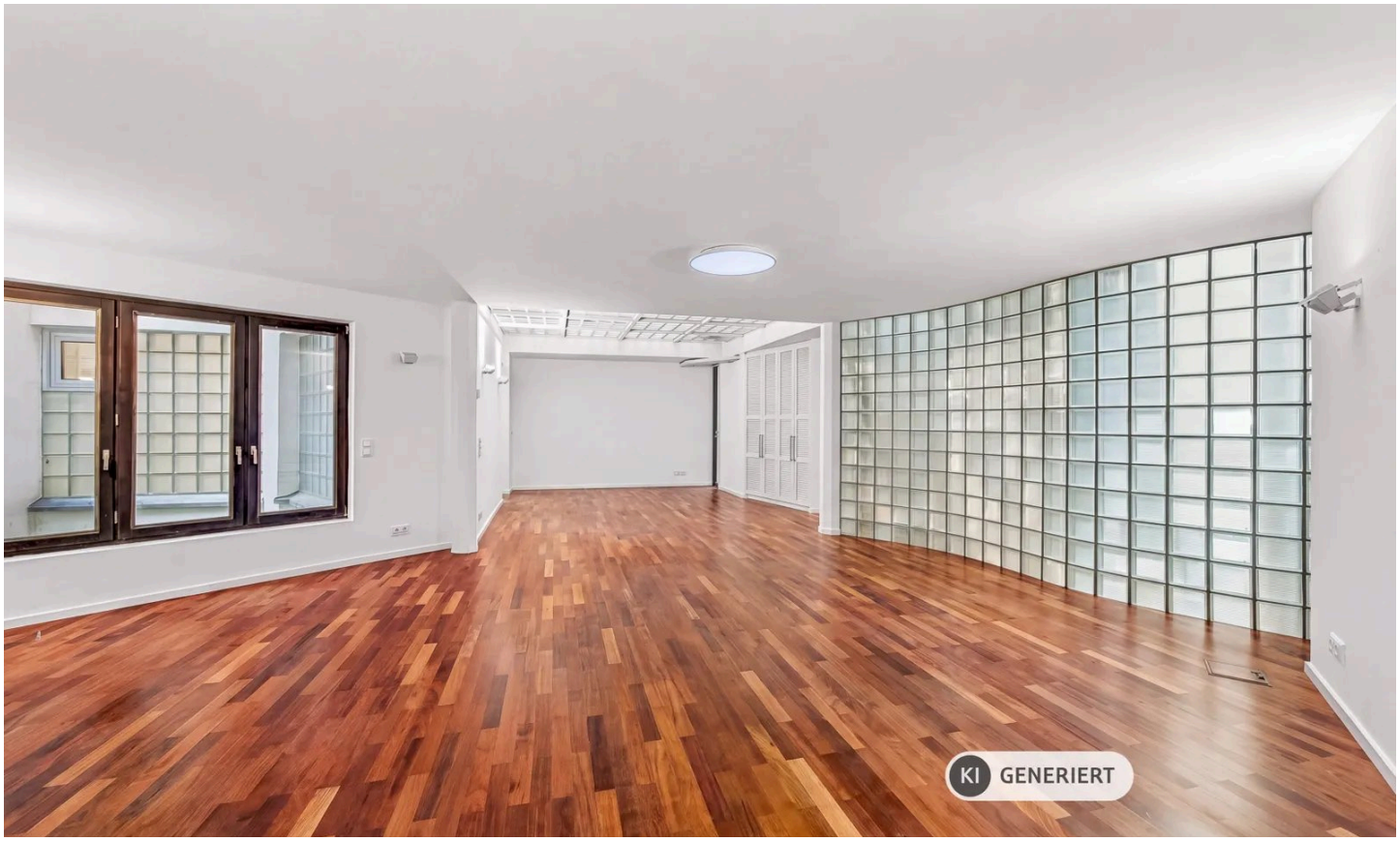


KI-generiert: Schlafzimmer UG

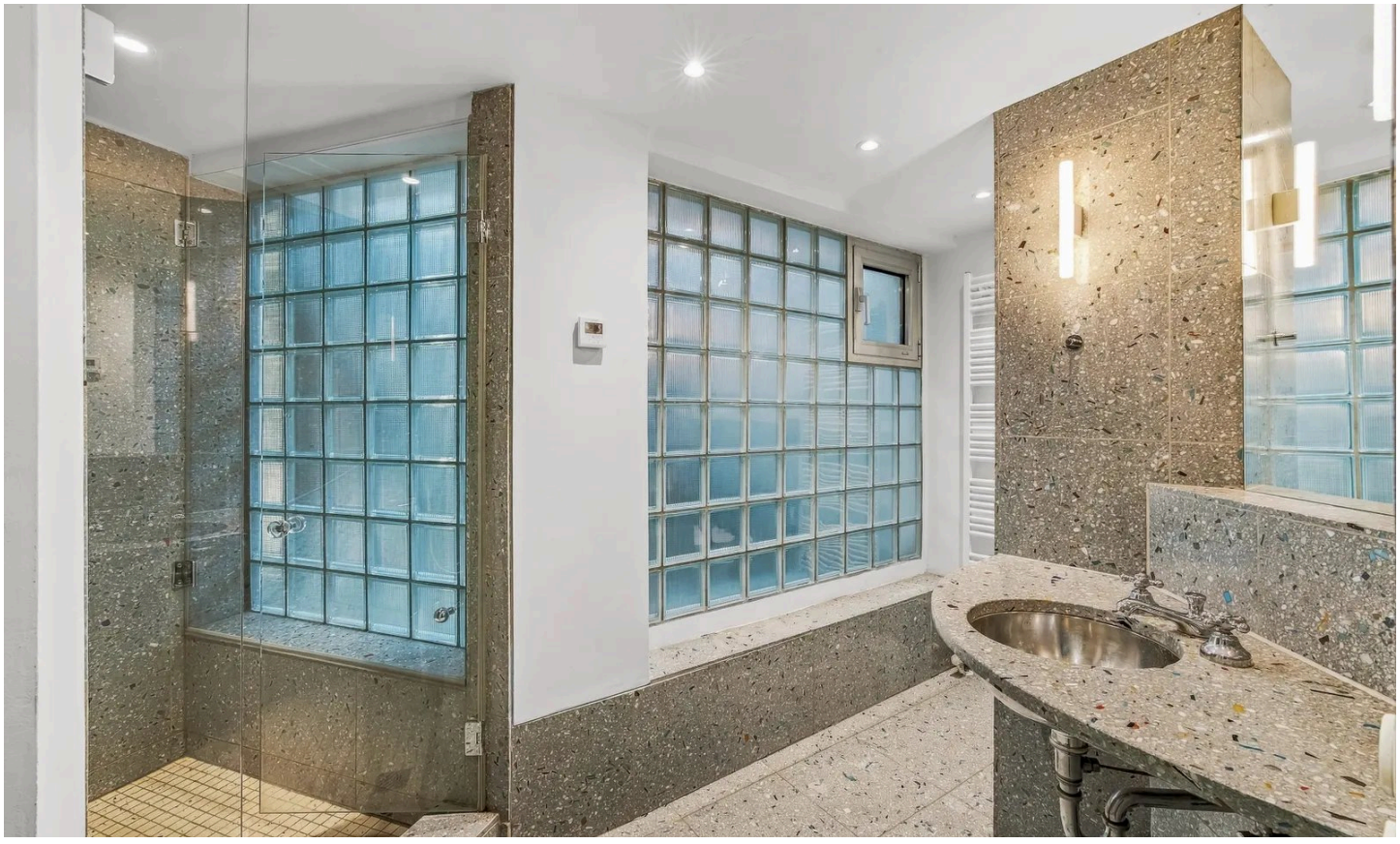
Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



KI-generiert: Hobbyraum UG



Badezimmer UG

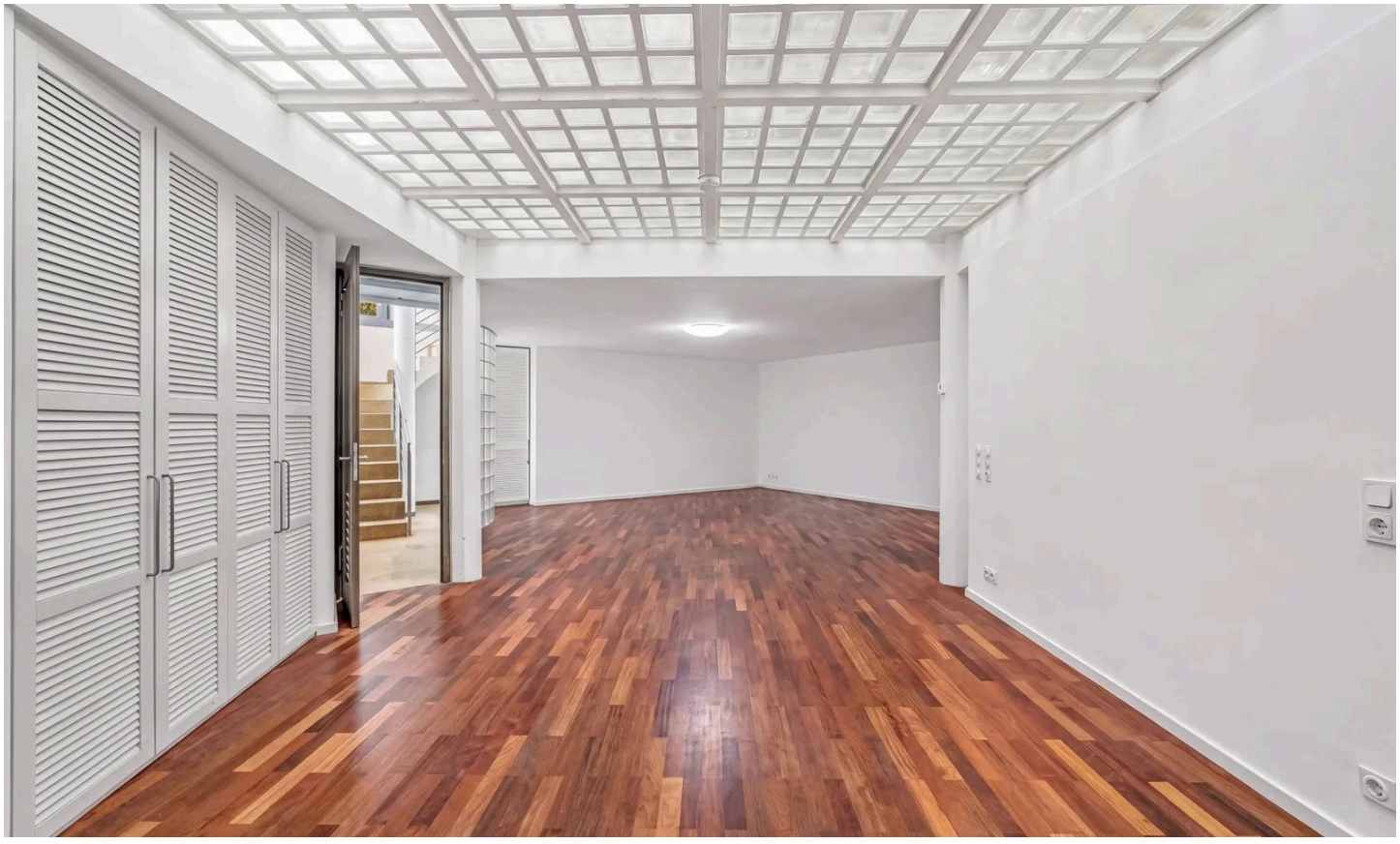
Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



Briefkasten



Zimmer UG

Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



Außenansicht

Sparkassen
Immobilien-Service

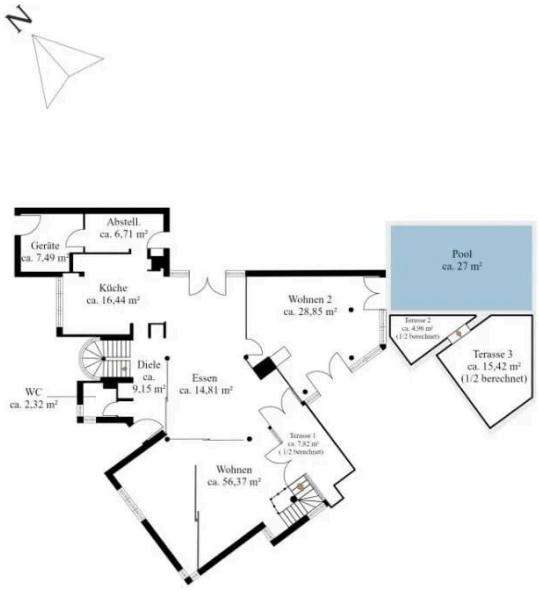
25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



Grundriss EG

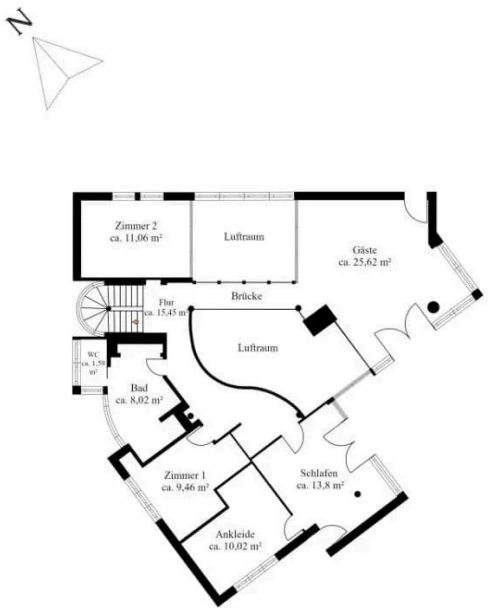
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



Grundriss 1. OG

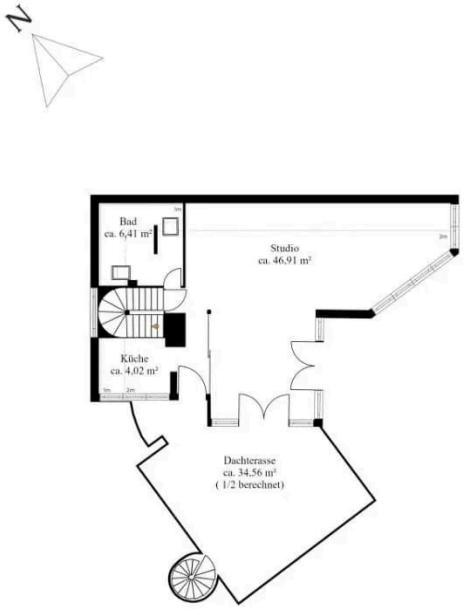
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



Grundriss DG

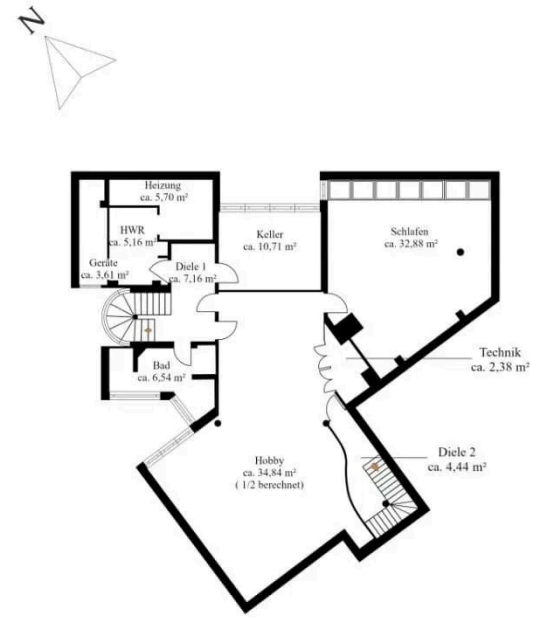
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



Grundriss Keller

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Monika Janceva
Tel. 089 2167 595 67
Monika.Janceva@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Architektenvilla

— bodentiefe Fensterelemente

— Stahlglaskonstruktion etc.

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— ruhige Wohnlage

— Hobbyraum

— Balkon/Loggia/Terrasse

— elektrische Rollläden

— Handtuchheizung

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheber-rechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Monika Janceva

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 67

E-Mail: Monika.Janceva@sis.de

Diese Immobilie online