

# STROBL

## DENKMALGESCHÜTZTE ARCHITEKTEN-VILLA

GABRIEL-VON-SEIDL-STRASSE 2A • 82031 GRÜNWALD  
OBJEKTNUMMER A1917





# AUSSERGEWÖHNLICHES EINZELSTÜCK.

## DETAILS.

Wohnfläche ca. 417 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca. 201 m<sup>2</sup>  
Grundstück ca. 1.817 m<sup>2</sup>

Zimmer 10  
Schlafzimmer 6  
Badezimmer 5  
Gäste-WC 1

Garage 1 Doppelgarage | 1 Einzelgarage

Baujahr 1936; zuletzt modernisiert in 2017  
und renoviert in 2023

Energieausweis  
Nicht vorhanden - Denkmalschutztes Gebäude  
"Falkenberg Villa"

Bezugstermin nach Vereinbarung

Kaufpreis 6.980.000,00 EURO

Käuferprovision 2 % inkl. 19% MwSt.,  
fällig und zahlbar bei Kaufvertragsabschluss





EINZIG-  
ARTIG

**STROBL**  
IMMOBILIEN SEIT 1925

Menschen und Immobilien führen wir seit Generationen vertrauensvoll zusammen. Nicht nur in Grünwald, sondern auch in den exklusivsten Isarlagen Münchens sind wir eine der besten Adressen – für Verkäufer ebenso wie für Käufer. Herausragende Marktkenntnis, ein über Jahrzehnte gewachsenes Netzwerk sowie zertifizierte Sachverständige sind unsere Basis, auf die Sie vertrauen können.



STROBL Immobilien wird aktuell in der vierten Generation geführt. Bald 100 Jahre genießen wir bei unseren Kunden den besten Ruf – überzeugen Sie sich selbst! Wir freuen uns auf Sie!

*M. Strobl E. Strobl*



[immobilien-strobl.de](https://www.immobilien-strobl.de)



## RARITÄT.

Dieses denkmalgeschützte Anwesen überzeugt durch seine charmante und intelligente Architektur. Das Anwesen ist in zwei Gebäudeteile unterteilt. Die schweizer Firma Skyframe schaffte durch einen teilweise verglasten Übergang eine Verbindung. So entsteht eine spannende und unvergleichliche Raumatmosphäre im gesamten Anwesen.

Das Entrée bietet viel Platz für Ihre Garderobe. Insbesondere Schuhliebhaber kommen hier auf Ihre Kosten. Ein Gäste-WC sowie der Wohn- und Küchenbereich lassen sich bequem von hier aus erreichen. Viel Licht und Raumgefühl kommt durch die Verglasung der Treppe auf. Zudem bietet das bodentiefe Fenster einen direkten Garten - Zugang. Durchaus praktisch!



# ERZÄHLENS- WERT

## DENKMALGESCHÜTZTE HISTORIE

Das Gebäude wurde im Jahr 1936 für Otto von Falkenberg errichtet. Der berühmte Staatsschauspieldirektor erfüllte sich hier seinen Traum vom Wohnen im Grünen am Stadtrand Münchens. Franz Joseph "Sep" Ruf war der zuständige Architekt. Er prägte mit seinen Bauten die deutsche Nachkriegsarchitektur und zählt zu den bedeutendsten Architekten des 20. Jahrhunderts.

Im Jahr 2017 und 2023 wurde die Villa zuletzt umfangreich modernisiert - stets unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Elemente wie bspw. der Kassettenfenster.

## FREIRAUM.

Die vom Schreiner angefertigte Einbauküche bringt Gourmetaugen zum Strahlen. Die High-End Küche ist voll ausgestattet mit hochwertigen Küchengeräten von Gaggenau und BORA.

Die praktische Kochinsel wird um einen Essbereich verlängert - für einen idealen Start in den Tag mit leckerem Frühstück oder schnellem Espresso.

Ein intelligentes Detail: Mittels versteckten Schiebetüren lässt sich der Küchenbereich vom Wohn- und Eingangsbereich trennen.

Für ein ausgiebiges Festessen ist im sonnigen Essbereich Platz. Dieser grenzt direkt an die Küche an und verbindet beide Gebäudeteile mittels einer einzigartigen Glasfront- und überdachung von SKYFRAME.





UNIQUE



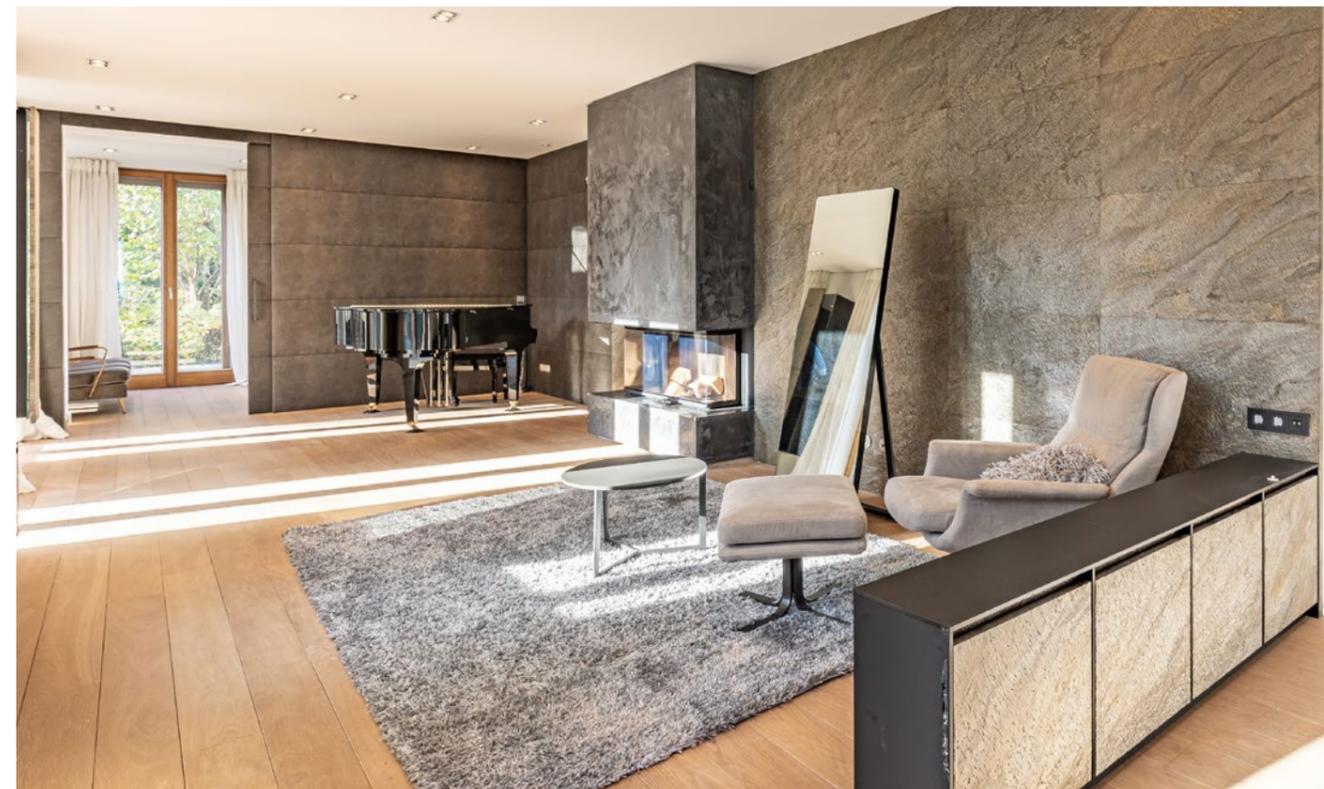
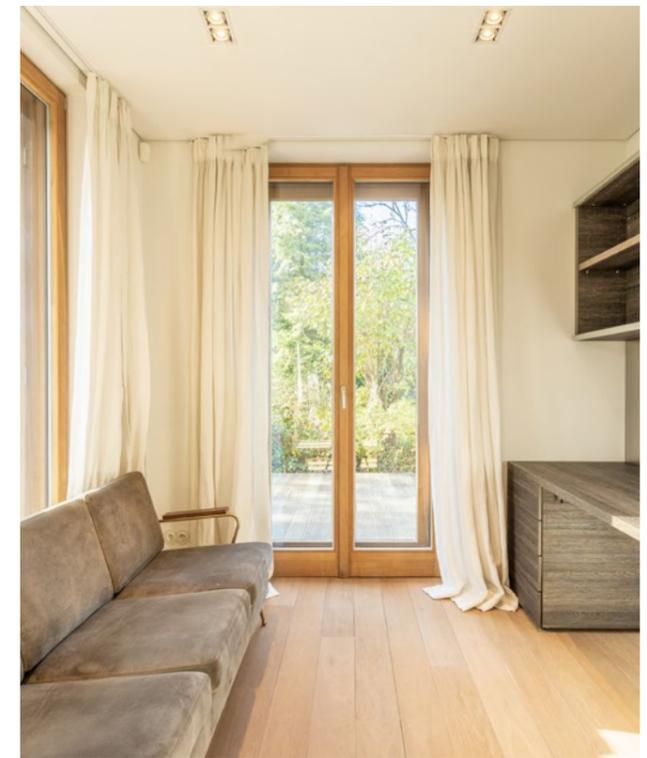
CHILL  
OUT

## EINMALIG.

Willkommen. Der gemütliche Wohnbereich lädt zu geselligen und entspannten Stunden ein. Wärmende Momente am offenen Kamin sind nicht nur im Winter möglich.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse. Ein Plus - nicht nur an Sommertagen.

Versteckt ist auch hier wieder eine Schiebetür. Im gleichen Wanddesign verbindet sie den Wohnraum mit dem sonnigen Arbeitsbereich. Durch die bodentiefen Fenster ist der Raum sehr hell, was gute Arbeitsbedingungen im Home Office ermöglicht. Zudem haben Sie direkten Zugang in den grünen Garten.





FREIE  
PLATZWAHL



## RAUMWUNDER.

Der verglaste Essbereich ist das Highlight der Villa mit Blick auf den herrlichen Garten. Nachts lässt sich von hier aus der Sternenhimmel bestaunen. Für Wärme und Behaglichkeit sorgt der offene Gas-Kamin. Alles in allem ein architektonisches Meisterwerk!

Im zweiten Gebäudeteil angekommen, finden Sie eine gemütliche Bibliothek für Momente voller Ruhe.

Eine Abstellkammer sowie ein Bad ist ebenfalls im Erdgeschoss des zweiten Gebäudes zu finden. Die Treppe führt Sie in das 1. Obergeschoss mit zwei offenen Schlaf-, Kinder-, oder Gästezimmer- wie Sie es sich gerne einrichten möchten.

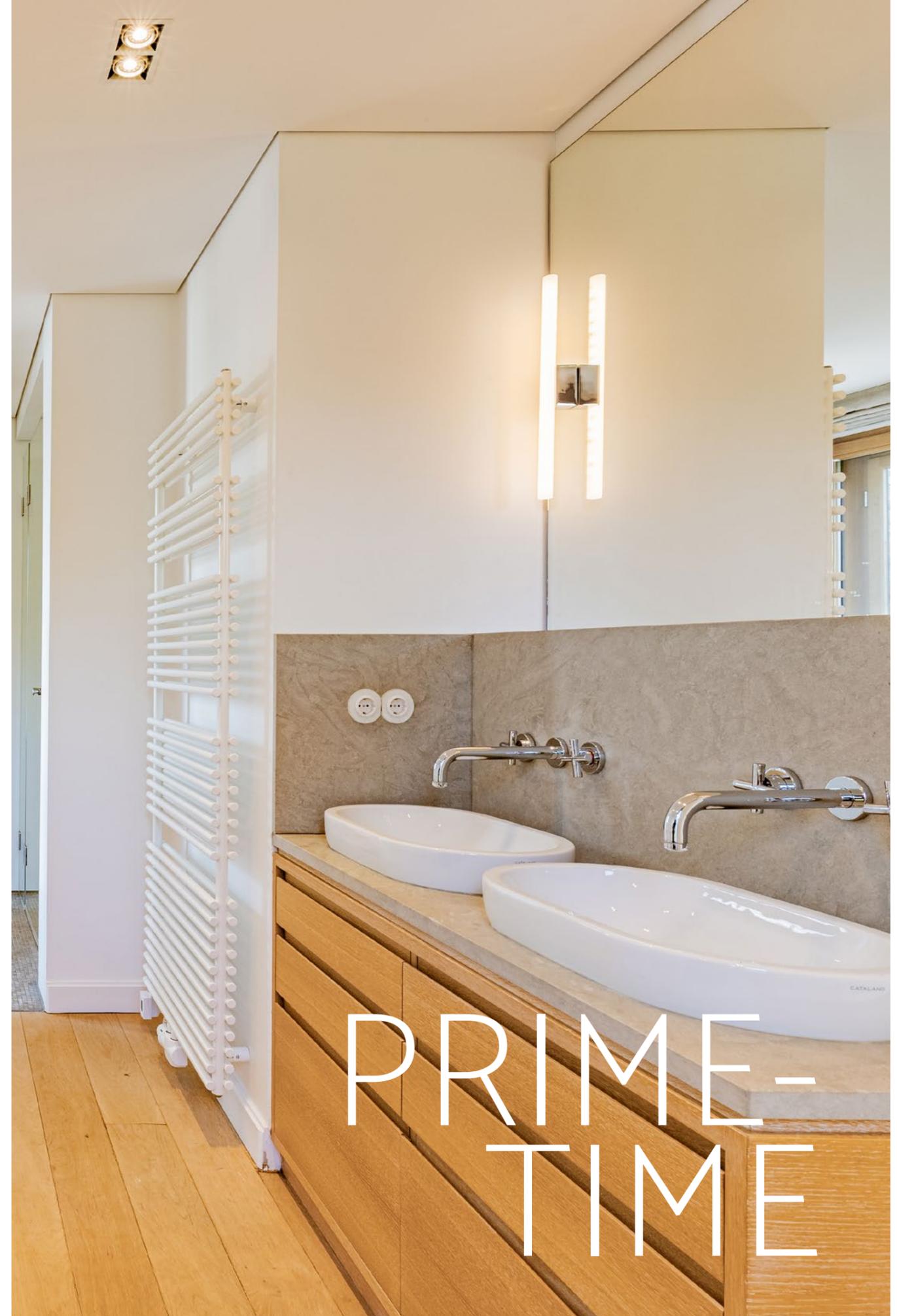


## HOCH HINAUS.

Der Masterbereich ist durch die vielen Fenster ein echter Wohlfühlort. Abermals sind die eingebauten Möbel ein hoher Mehrwert. Entspannt vom Bett aus können Sie mit der Heimkinoanlage den nächsten Filmabend genießen.

Sie gelangen direkt aus dem Master-Bedroom in das hochwertige En-Suite Badezimmer. Neben dem Doppelwaschbecken und der Dusche finden Sie hier auch eine freistehende Badewanne. Zusätzlich gibt es einen direkten Zugang in den großzügigen und voll ausgestatteten Ankleideraum in hellem Design.

Im Obergeschoss finden Sie außerdem ein Kinderzimmer sowie ein Kinderbad.



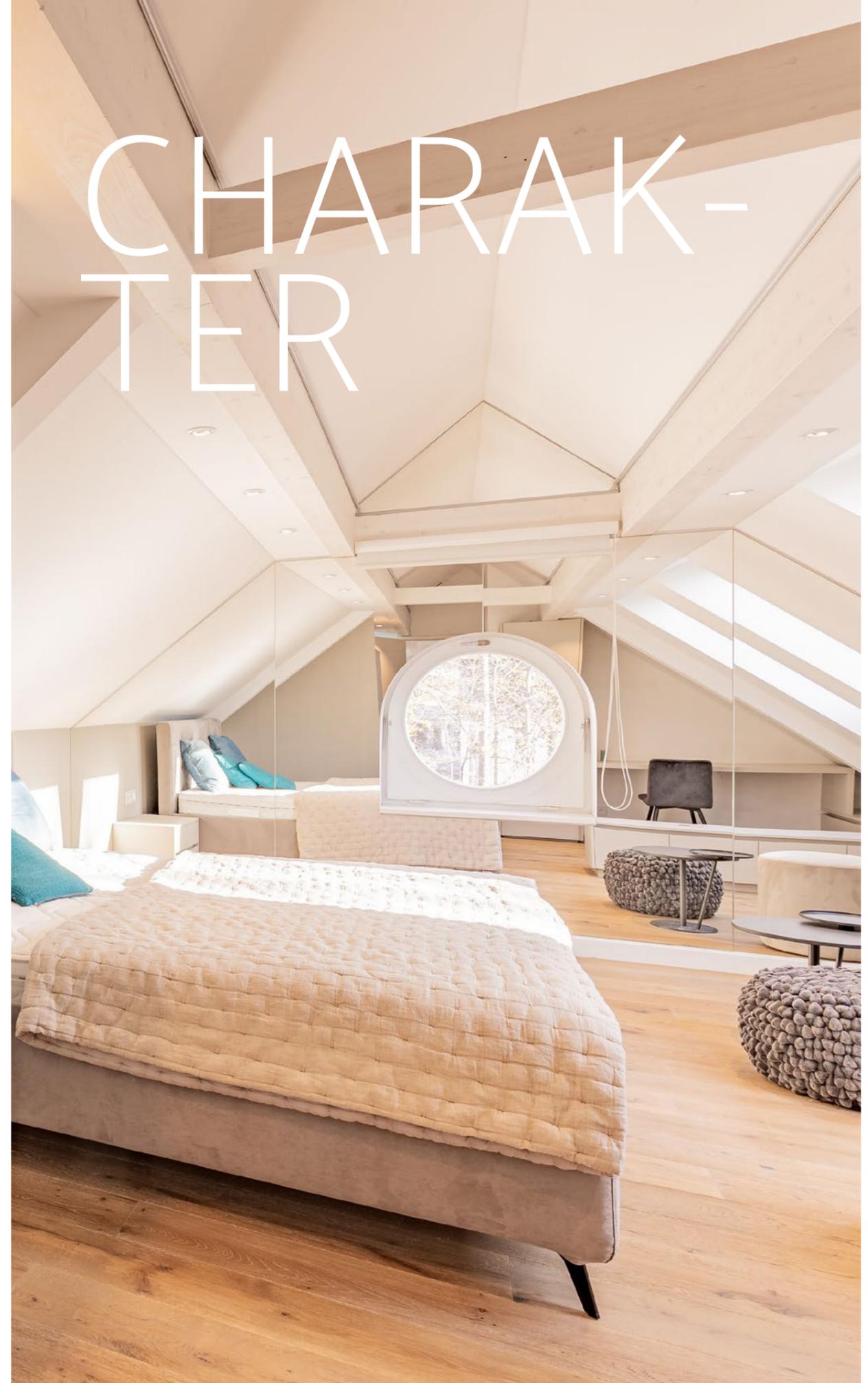


## GERÄUMIG.

Noch mehr Zimmer finden Sie im Dachgeschoss.

Neben dem modernen Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche gibt es hier unter den charmanten Dachschrägen noch zwei weitere Schlafzimmer. Voll ausgestattet versteht sich. Dies ist ein echter Pluspunkt da die Fläche trotz der Dachneigungen optimal genutzt wird.

Die kleinen, runden Fenster heben wiederholt den besonderen Charakter der Villa hervor. Raffiniert ist die verspiegelte Wand in einem der Zimmer.



# CHARAK- TER



RELAX



## EXKLUSIV.

Gönnen Sie sich eine Auszeit. Im Untergeschoss wartet eine schicke Bar mit einer großen Sofa-landschaft auf Sie und Ihre Gäste. Einem gemütlichen Abend steht nichts mehr im Wege.

Ein weiteres Zimmer mit Schrankeinbauten und Schlafgelegenheit ermöglicht auch einen längeren Aufenthalt Ihrer Gäste. Zudem finden Sie ein Gästebad und Abstellräume im Untergeschoss.





## OASE.

Der Garten ist ein echtes Juwel. Die großflächige Süd-Terrasse aus Holz lädt zum Sonnen, Grillen oder zum reinen Entspannen ein. Hier ist Platz für all Ihre Hobbys. Auch die Steinterrasse mit Westausrichtung beschert Ihnen sonnige Abendstunden.

Einen Abstellraum für Gartengeräte finden Sie im Nebengebäude. Außerdem drei Garagenstellplätze und direkten Zugang in die Bibliothek und somit in den zweiten Gebäudeteil.



RUHE  
INSEL



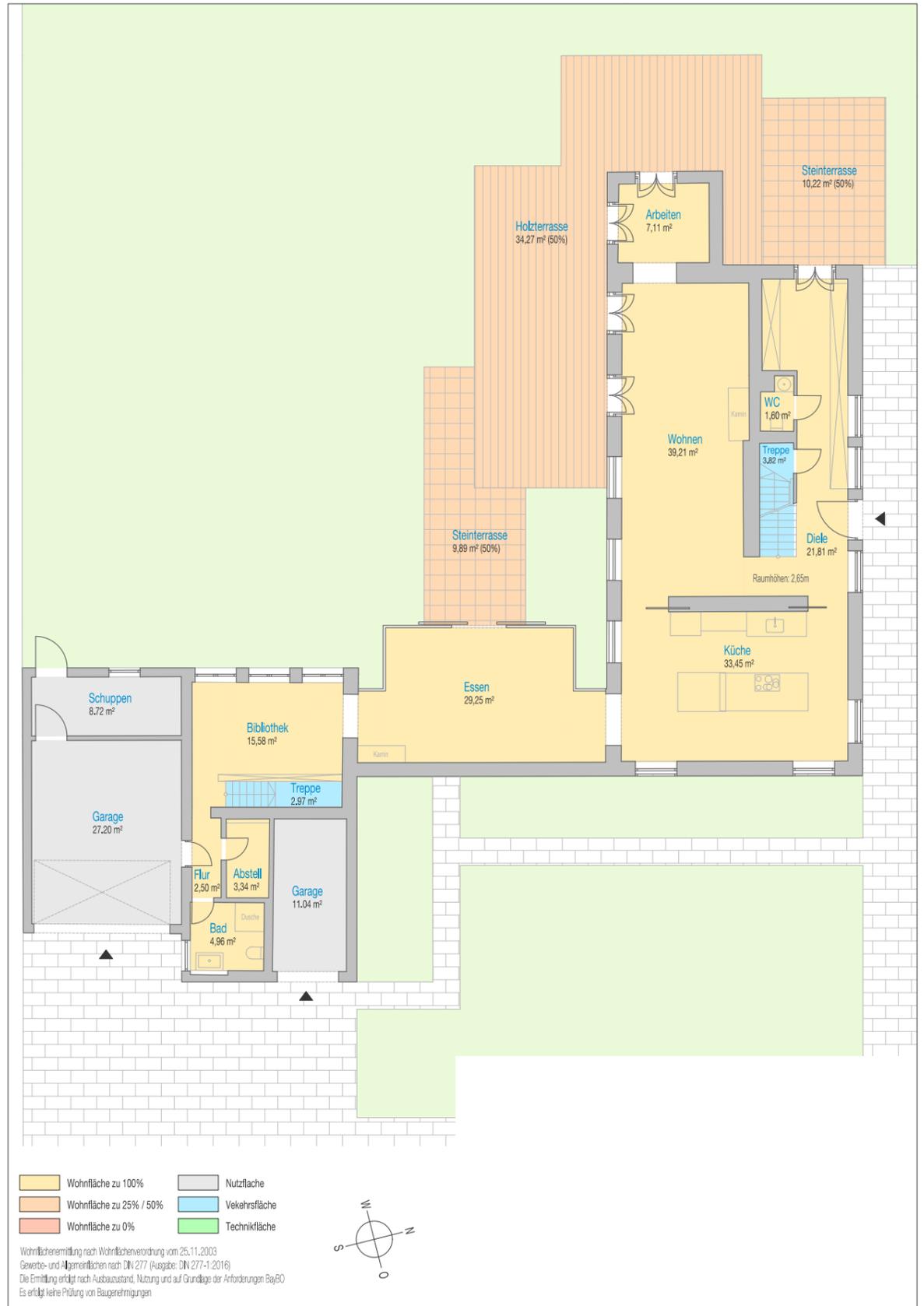
## EXKLUSIVLAGE.

Der staatlich anerkannte Erholungsort Grünwald mit rund 11.000 Einwohnern bietet eine hervorragende Versorgung. Hier finden Sie exklusive Boutiquen sowie eine vielseitige und gehobene Gastronomie. Die Bildungsangebote reichen von rund zwölf privaten oder öffentlichen Kindergärten und Krippen – teilweise mit Ganztagesbetreuung – über eine Grundschule inkl. Hort bis zu einem top-modernen Gymnasium nahe dem Ortskern. Auch bilinguale Ansprüche werden hier erfüllt.

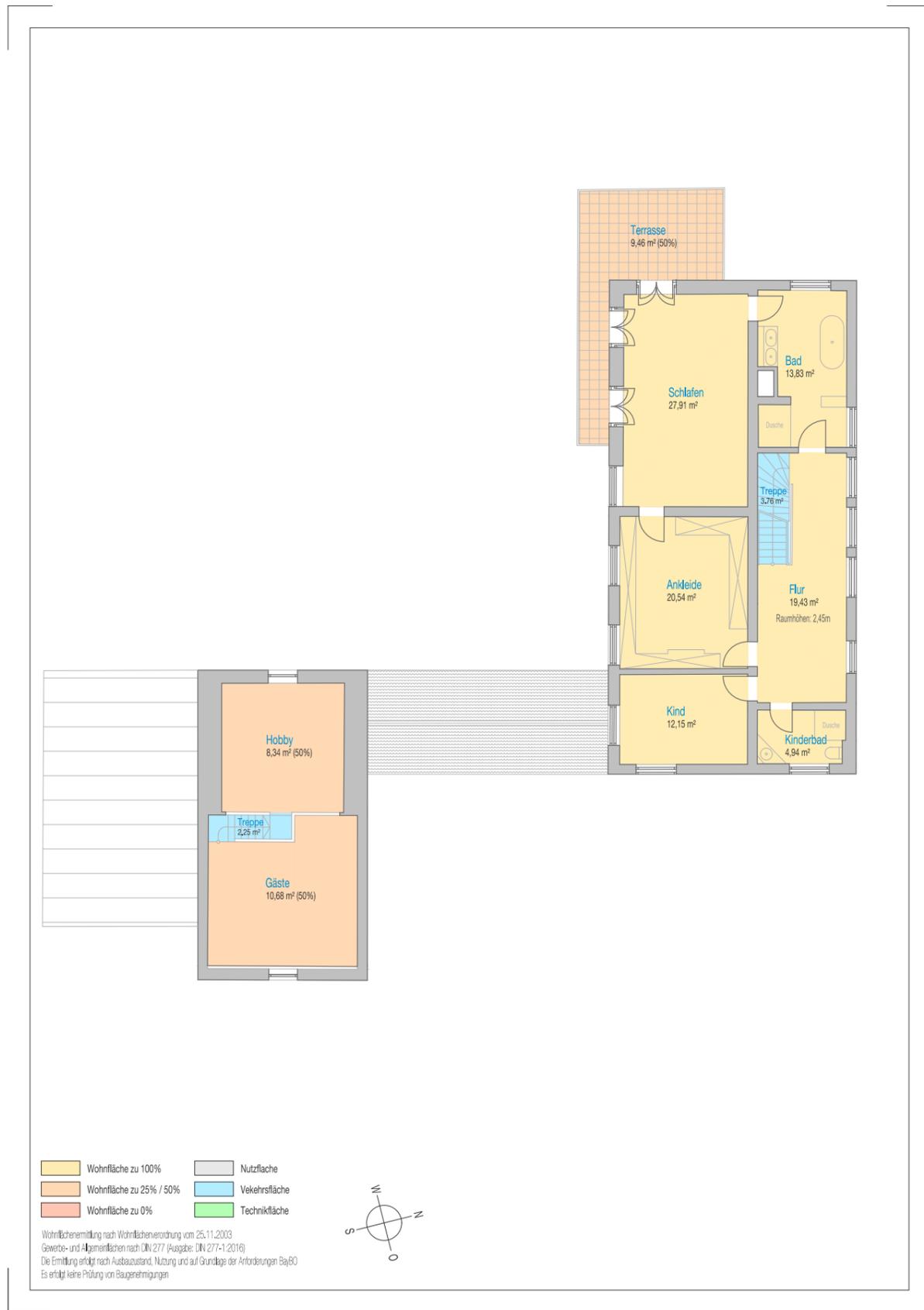
Das viele Grün um Grünwald ist ebenso erholsam wie ein Ausflug in die nahen Berge: Tegernsee, Schliersee und die Alpen erreichen Sie schnell über die nahegelegene Autobahn A8. Und auch die Münchner Innenstadt ist in nur 20 Autominuten und per Straßenbahn erreichbar. Die Gemeinde Grünwald begeistert mit dörflichem Charme und mit ihrem Vorstadtcharakter – eine lebenswerte Mischung.



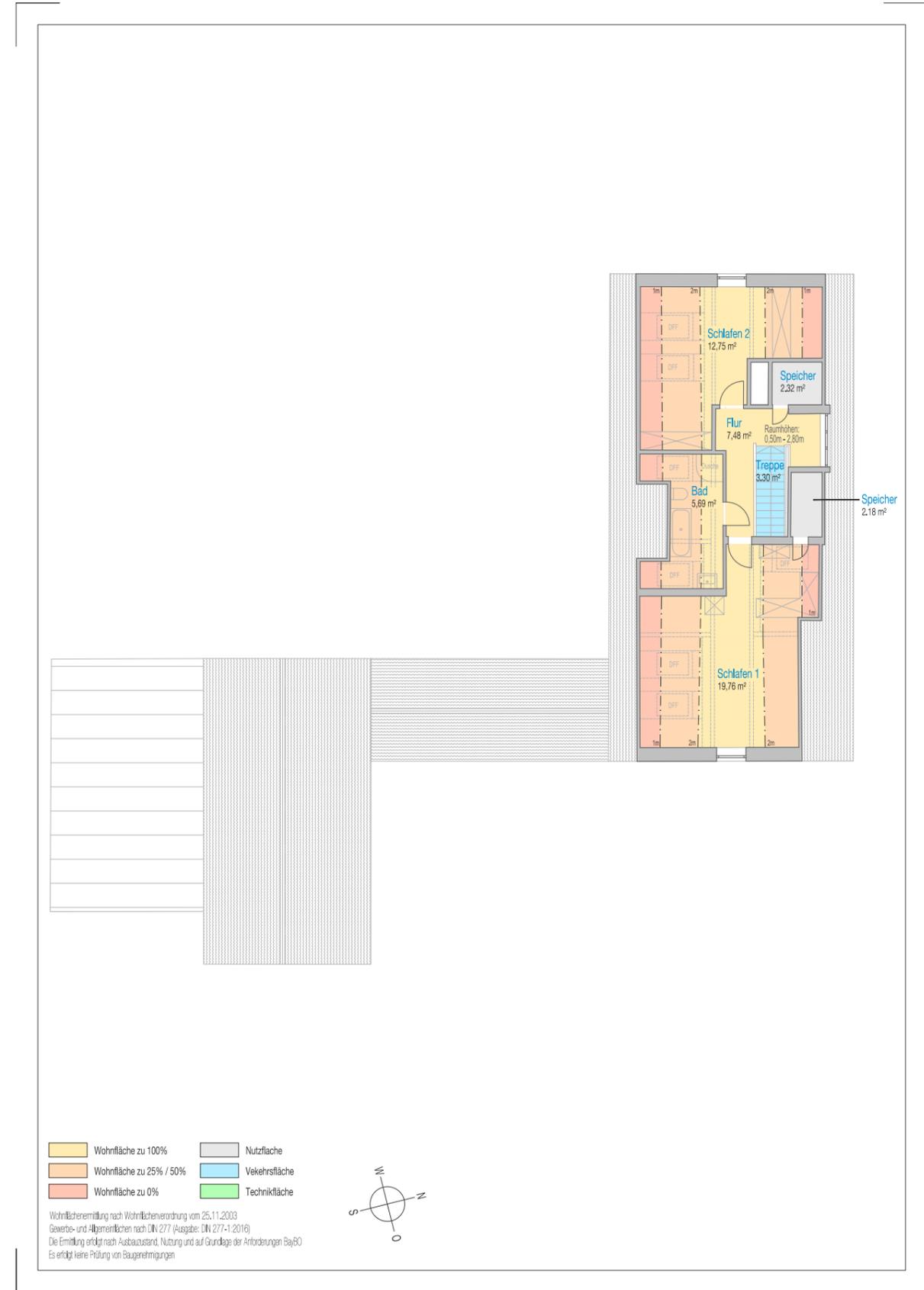
## ERDGESCHOSS



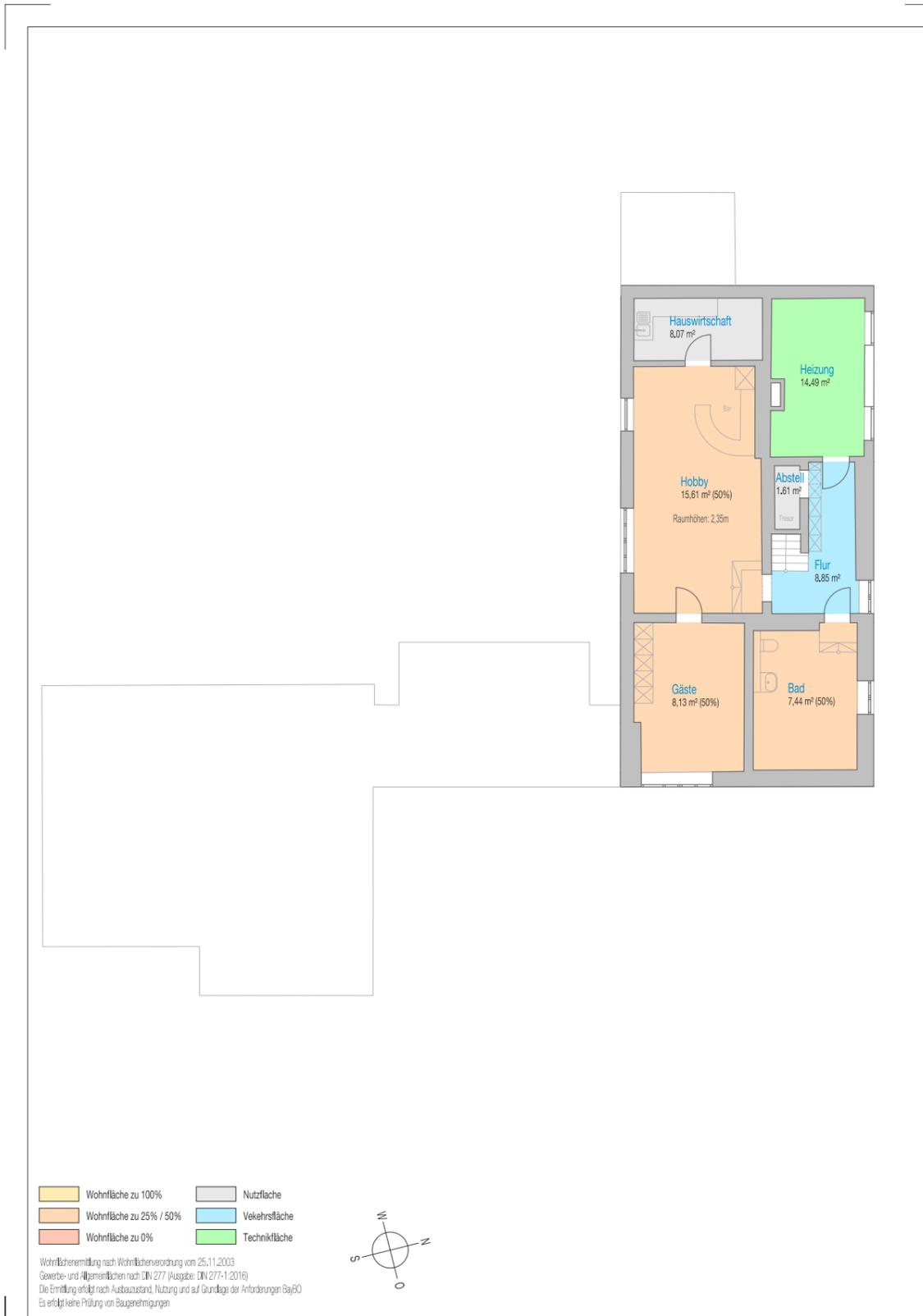
Quelle: Messraum 360 GmbH & Co. KG



Quelle: Messraum 360 GmbH & Co. KG



Quelle: Messraum 360 GmbH & Co. KG



Quelle: Messraum 360 GmbH & Co. KG

**STROBL**  
 IMMOBILIEN SEIT 1925

## UNKOMPLIZIERT.

Sind Sie bereit für ein neues Level? Dürfen wir Ihnen diese wunderbare Villa persönlich vorstellen? Für Ihre Fragen und eine individuelle Besichtigung steht Ihnen unser Team jederzeit, gerne zur Verfügung.

Sie erreichen uns unter **T. +49.89.641 88 10** oder wenden Sie sich direkt per E-Mail an Ihren Ansprechpartner Maximilian Strobl unter [maximilian.strobl@immobilien-strobl.de](mailto:maximilian.strobl@immobilien-strobl.de)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, Flächenangaben, sowie Ausstattungsmerkmalen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernommen. Dargestellte Möbel stellen lediglich Einrichtungsvorschläge dar. Der Verkauf erfolgt grundsätzlich ohne Einrichtung bzw. bewegliche Gegenstände. Die verwendeten Bilder, Texte, Fotos und grafischen Gestaltungen in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt.

Bitte beachten Sie die allgemeinen Geschäftsbedingungen unter: <https://www.immobilien-strobl.de/agb>

**BÜRO GRÜNWALD:**

**Peter Strobl Immobilien GmbH & Co. KG**  
Marktplatz 8 · 82031 Grünwald

T. +49.89.641 88 10  
F. +49.89.641 88 199

[info@immobilien-strobl.de](mailto:info@immobilien-strobl.de)  
[immobilien-strobl.de](http://immobilien-strobl.de)

**BÜRO MÜNCHEN:**

**Peter Strobl Immobilien GmbH & Co. KG**  
Grünwalder Straße 257 · 81545 München

T. +49.89.641 88 10  
F. +49.89.641 88 199

[info@immobilien-strobl.de](mailto:info@immobilien-strobl.de)  
[immobilien-strobl.de](http://immobilien-strobl.de)

