

MUSTEREXPOSÉ · STADTVILLA

Freistehende Stadtvilla in Bogenhausen.

Klassische Villa von 1928, hochwertig saniert, auf parkartigem Grundstück mit altem Baumbestand. Ein Beispiel dafür, wie wir ein Münchner Spitzenobjekt diskret und wirkungsvoll vermarkten.



Beispielhafte Darstellung · KI-generiert

TYP	WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	ZIMMER
Stadtvilla	320 m ²	680 m ²	8

BEWERTUNGSOBJEKT

Bogenhausen · Villenlage

München

01

Das Objekt, ehrlich aufbereitet.

Sehr geehrte Eigentümer*innen, dieses Musterexposé zeigt an einem fiktiven, aber realistischen Beispiel, wie wir ein Münchner Spitzenobjekt vermarkten: diskret, mit ruhiger Souveränität und einer Aufbereitung, die dem Wert des Hauses entspricht.

Das Objekt ist eine freistehende Stadtvilla von 1928 in gehobener Bogenhausener Villenlage, dem Villenosten Münchens. 2018 wurde sie hochwertig saniert, ohne ihren Charakter zu verlieren: Stuck, Parkett und die historische Treppe sind erhalten, Technik und Bäder auf heutigem Stand.

Auf den folgenden Seiten finden Sie das Objekt, die Raumaufteilung, Ausstattung und Energie, die Lage in Bogenhausen sowie eine ehrliche Einordnung des Preises, und den Weg, wie wir gemeinsam zum Verkauf kommen.

Spitzenobjekte verkauft man nicht laut,
sondern an den richtigen Käufer, zur
richtigen Zeit.

GRUNDSATZ · IMMOBILIEN ROLLER



Damian Roller

Inhaber · dr@immobilien-roller.de · 0172 6202931

Bogenhausen · Villenlage.

ECKDATEN

Objektart	Stadtvilla · freistehend
Baujahr	1928
Sanierung	hochwertig saniert 2018
Wohnfläche	320 m ²
Grundstück	680 m ² · parkartig
Zimmer	8
Bäder	3 + 2 Gäste-WC
Keller	Vollkeller mit Wellness
Stellplätze	Doppelgarage + 3 außen
Energieklasse	D

QUALITÄT & ZUSTAND

Sanierung	2018, Technik & Bäder erneuert
Originaldetails	Stuck, Parkett, Treppe erhalten
Fenster	Kastenfenster denkmalgerecht saniert
Heizung	Gas-Brennwert (2018)
Wellness	Sauna & Hobby im Souterrain
Garten	parkartig, alter Baumbestand

ENERGIE

128 kWh/(m²·a) · Klasse D

Bedarfsausweis · Gas-Brennwert (2018)

Wie das Haus genutzt wird.

ERDGESCHOSS

Salon / Wohnen	54 m ²
Esszimmer	30 m ²
Wohnküche	26 m ²
Bibliothek / Arbeiten	22 m ²
Diele / Halle	21 m ²
Gäste-WC	5 m ²

OBERGESCHOSS

Master-Suite (Schlafen, Ankleide, Bad)	46 m ²
Schlafzimmer	24 m ²
Schlafzimmer	20 m ²
Familienbad	14 m ²

DACHGESCHOSS

Studio / Zimmer	30 m ²
Zimmer	20 m ²
Bad	8 m ²

SOUTERRAIN

Wellness (Sauna), Hobby, Weinkeller, Technik (Nutzfläche)	—
--	---

AUSSEN

Parkgrundstück (~680 m ²), Terrassen, Doppelgarage	—
---	---



Salon · beispielhaft · KI-generiert

WOHNFLÄCHE GESAMT

320 m² · 8 Zimmer

Was den Preis trägt.

ANGEBOTSPREIS	WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	ZIMMER
4.500.000 €	14.063 €/m ²	680 m ²	8

Wie bei jedem freistehenden Objekt trägt das Grundstück den Wert. In dieser gehobenen Bogenhausener Villenlage liegt der Bodenrichtwert bei rund 4.600 €/m² (die Spitzenlagen Alt-Bogenhausen/Herzogpark erreichen bis ~9.500 €/m²). Bei 680 m² Parkgrundstück entspricht das rund 3,1 Mio € Grundwert.

Der übrige Teil entfällt auf die 2018 hochwertig sanierte, repräsentative Altbau-Substanz mit erhaltenen Originaldetails. Der rechnerische Wohnflächenpreis von rund 14.060 €/m² liegt im Bogenhausener Villensegment, in dem Villen 13.000 €/m² und mehr erzielen.

Bogenhausen, Münchens Villenosten.

Bogenhausen ist eine der ersten Adressen Münchens: ruhige Villenstraßen mit altem Baumbestand, repräsentative Architektur, die Prinzregentenstraße mit ihren Kulturbauten, der Englische Garten und die Isar in der Nähe.

Die Käuferschicht ist klein und kaufkräftig: Unternehmerfamilien, Vorstände und Vermögende, die Diskretion und Repräsentation verbinden. In diesem Segment entscheidet nicht die breite Reichweite, sondern der gezielte Zugang zum richtigen Käuferkreis.

Stadtbezirk	13 · Bogenhausen
Charakter	Villenviertel, Prestige
Bodenrichtwert-Lage	4.600–9.500 €/m²
Käuferschicht	Unternehmer, Vermögende



Bogenhausen · Lage beispielhaft ·
KI-generiert

ERREICHBARKEIT

U4 Prinzregentenplatz	700 m
Englischer Garten	1,2 km
Isar	1,5 km
Innenstadt (Marienplatz)	4 km

Was dieses Objekt ausmacht.

- ✓ Freistehende Stadtvilla von 1928 auf parkartigem 680-m²-Grundstück mit altem Baumbestand.
- ✓ 2018 hochwertig saniert: Technik und Bäder erneuert, Stuck, Parkett und Treppe erhalten.
- ✓ Repräsentative Raumhöhen, Salon, Esszimmer und Bibliothek im Erdgeschoss.
- ✓ Master-Suite mit Ankleide und Bad, insgesamt acht Zimmer auf drei Ebenen.
- ✓ Wellnessbereich mit Sauna und Weinkeller im Souterrain, Doppelgarage.
- ✓ Bogenhausen-Toplage: ruhig, repräsentativ, Englischer Garten und Isar in der Nähe.



Garten · beispielhaft · KI-generiert

Vom Termin bis zur Übergabe.

01

Vorbereitung & Unterlagen

Grundbuch, Energieausweis, Wohnflächenberechnung, Baupläne und Sanierungsnachweise werden beschafft und geprüft, bei Bedarf inklusive Verkehrswertgutachten über einen Sachverständigen.

02

Inszenierung & Exposé

Architektur-, Garten- und Drohnenfotografie, Homestaging-Beratung, Grundrisse und redaktioneller Text in der CI von Immobilien Roller, vorab mit Ihnen abgestimmt.

03

Diskrete Vermarktung

In diesem Segment bevorzugt off-market: gezielte, vertrauliche Ansprache geprüfter Käufer aus dem Netzwerk, auf Wunsch ganz ohne öffentliches Inserat.

04

Besichtigungen

Ausschließlich qualifizierte Einzeltermine nach Bonitäts- und Finanzierungs-Vorprüfung. Sie öffnen Ihre Tür nur für ernsthaft Interessierte.

05

Verhandlung & Reservierung

Transparente Verhandlung mit allen ernsthaften Interessenten. Sie entscheiden auf Basis von Preis und Sicherheit der Finanzierung, mit wem wir in die Reservierung gehen.

06

Notar & Übergabe

Vorbereitung des Kaufvertrags mit dem Notariat, Begleitung der Beurkundung, Übergabeprotokoll. Der Verkauf endet erst mit dem Schlüssel.

Was Sie erwarten dürfen.

01

Marktorientierung statt Wunschpreis

Eine ehrliche Einordnung, auch im Spitzensegment. Der realistisch angesetzte Preis zieht in der ersten, wertvollsten Phase die zahlungskräftigen Interessenten an.

02

Diskretion als oberstes Prinzip

Off-Market-Vermarktung im Käufernetzwerk, auf Wunsch ohne Adresse und Fotos in der Öffentlichkeit. In diesem Segment ist Vertraulichkeit kein Extra, sondern Voraussetzung.

03

Inszenierung auf Augenhöhe des Objekts

Architektur- und Gartenfotografie, ruhige Bildsprache, sauber gezeichnete Grundrisse. Die Aufbereitung muss dem Wert des Hauses entsprechen.

04

Ein Ansprechpartner, voller Überblick

Vom Ersttermin bis zur Übergabe betreut Sie eine Person, die das Objekt, den Markt und den Käuferkreis kennt.

IHR ANSPRECHPARTNER

Damian Roller

dr@immobilien-roller.de · 0172 6202931
Streitbergstr. 59 · 81249 München

IR

Musterexposé · alle Angaben, Werte und Abbildungen sind beispielhaft und dienen der Veranschaulichung. Kein reales Angebot, keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB. Marktbezüge: München/Bogenhausen 2025/26.