

Großzügiges Wohngefühl: Einfamilienhaus mit Traumgarten zur Neugestaltung



Kaufpreis
2.140.000 €

Wohnfläche
296 m²

Zimmer
7,5

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Carina Gallant
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	399 m²
Wohnfläche	296 m²
Zimmer	7,5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	4
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	911 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.140.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1984
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	07.04.2035
Ausstelldatum	2025-04-07
mit Warmwasser	ja
Primär-Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	166.6

Zustand

Baujahr	1984
Zustand	renovierungsbedürftig

Ausstattung

unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Objekt-Titel

Großzügiges Wohngefühl: Einfamilienhaus mit Traumgarten zur Neugestaltung

Lage-Beschreibung

Online-ID:
YNKKVAPY

Objekt-Nr.:
HS 1723



Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in absolut ruhiger, grüner Lage inmitten eines niveaureichen Wohngebietes im schönsten Obermenzing angrenzend an die Villenkolonie II. Gepflegte Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienanlagen und eingewachsene Gärten prägen das Bild; besonders geschätzt wird hier das Wohnen in einem idyllischen, intakten Umfeld.

Obermenzing bietet eine hohe Lebensqualität und zählt mit seiner Naturnähe, der familienfreundlichen Infrastruktur und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den begehrtesten Wohnvierteln im Münchner Westen. Ein gut sortierter Edeka-Markt liegt nur wenige Radminuten entfernt; am Rüttenauer Platz findet freitags ein beliebter Wochenmarkt statt. Im nahen Ortszentrum von Pasing sind alle Einkaufsmöglichkeiten und Annehmlichkeiten einer autarken Kleinstadt vorhanden: die Pasing Arcaden mit über 100 Geschäften, der Pasinger Viktualienmarkt, Post, Banken, Stadtbibliothek und viele Einrichtungen mehr.

Fußläufig entfernt befindet sich die Grundschule „An der Schäferwiese“ mit Mittagsbetreuung, Hort und Tagesheim. Nur wenige Schritte entfernt liegt die Kinderkrippe an der Gustav-Meyrink-Straße. Zu Fuß oder mit dem Rad gelangt man schnell zum malerischen Würmgürtel und zum Blütenburger Schloss.

Ausstattungs-Beschreibung

- Böden: Marmorboden im Entrée, im Wohnbereich und in der Küche, Fliesen in den Bädern, Vinylboden in Holzoptik im Dachstudio
- Fußbodenheizung im Wohnbereich
- Bad (Obergeschoss), hell gefliest, mit Wanne, Waschbecken, Spiegel und Leuchte
- Gäste-WC (Obergeschoss), hell gefliest, mit WC, zwei Waschbecken, Spiegeln und Leuchten
- Duschbad (Dachgeschoss), hell gefliest, mit Duschkabine, Waschbecken, beleuchtetem Spiegel und WC
- Duschbad (Untergeschoss), mit Duschkabine, Handwaschbecken, beleuchtetem Spiegel, WC und Waschmaschinenanschluss
- Waschmaschinenanschluss im Duschbad (Untergeschoss)
- Holz-Sprossenfenster größtenteils, 2-fach verglast, teilweise abschließbar
- Rollläden, teilweise manuell
- Innentüren in Braun
- Terrasse, steingedeckt, ausgestattet mit Steckdose, Beleuchtung, manueller Markise und Wasseranschluss
- Einzelgarage mit ausgebautem Stauraum
- Zufahrtstor, elektrisch

Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Villenkolonie II liegt dieses freistehende Einfamilienhaus in einer idyllischen, ausgesprochen ruhigen und grünen Lage, geprägt von geschmackvollen Neubauten und historischen, denkmalgeschützten Anwesen. Diese exklusiv von uns zur Neugestaltung angebotene Immobilie fügt sich mit ihrem klassischen Erscheinungsbild, Ziegeldetails und einem charakteristischen Turm-Erker harmonisch in das gehobene Umfeld ein.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 296 m². Auf drei lichtfüllen Wohnebenen verteilen sich ein perfekt gegliederter Wohnbereich mit direktem Gartenzugang, eine separate Küche, drei (Schlaf-)Zimmer, zwei Bäder, ein großzügiges Dachstudio, ein Gäste-WC und Abstellräume. Im Untergeschoss kommen ein Hauswirtschafts- und Heizungsraum, ein Duschbad sowie weitere Kellerräume hinzu. Zum Objekt gehört eine Einzelgarage, die autark zur Architektur des Hauses gestaltet wurde.

Die Ausstattung entspricht nicht mehr dem heutigen Standard, worin gerade das Potenzial liegt. Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung kann ein wunderbares Familiendomizil, ein repräsentativer Wohnsitz oder ein Refugium für kreative Köpfe entstehen, das hohe Ansprüche an zeitgemäßen Wohnkomfort und eine individuelle Ästhetik erfüllt. Es wurden bereits einige Bodenbeläge entfernt.

Neben der exquisiten Lage besticht das Objekt mit seinem zauberhaften Garten: Alter Baumbestand und eine vielfältige Bepflanzung verleihen ihm einen parkähnlichen, märchenhaften Charakter, der schon damals zum Verweilen und Nachdenken einlud. Eine lauschige, überdachte Sonnenterrasse mit idealer Ausrichtung nach Süden eröffnet ein charmantes Outdoor-Paradies mit Blick ins Grüne.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen



