

Villenkolonie Maria-Eich: Historische Villa mit drei Einheiten und Erweiterungspotenzial in Bestlage



Kaufpreis
2.580.000 €

Wohnfläche
265 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Julie Lauterbach
+49 89 159455-0
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	393 m ²
Wohnfläche	265 m ²
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	4
Terrassen	1
Badezimmer	4
Schlafzimmer	4
Stellplätze	5
Grundstücksfläche	1.250 m ²
Wohneinheiten	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.580.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1900
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	30.03.2036
Ausstelldatum	2026-03-31
Endenergiebedarf	189.3
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1900
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Stellplatzart	Garage Freiplatz

Objekt-Titel

Villenkolonie Maria-Eich: Historische Villa mit drei Einheiten und Erweiterungspotenzial in Bestlage

Ausstattungs-Beschreibung

Jede der drei Wohnungen besitzt eine autarke Gas-Etagenheizung sowie einen eigenen Stromzähler.

.....
Online-ID:
KNFGXNFK
.....

Objekt-Nr.:
HS 1870
.....



- Bodenbeläge: Hochparterre: Holzböden (darunter historisches Fischgrätparkett im Wohnzimmer); Obergeschoss: historisches Fischgrätparkett; Dachgeschoss und Dachspitz: Fischgrätparkett bzw. Holzdielen
- Einfache Einbauküchen
- Bäder: durchweg Tageslicht-Bäder, weiß gefliest, einfach ausgestattet mit Wanne und teils separater Dusche, Waschbecken und WC sowie Waschmaschinenanschluss
- Historische Kassettentüren mit Messingbeschlägen in allen drei Wohnungen
- Weiße Kunststoff-Sprossenfenster, erneuert im Lauf der Jahre
- Manuelle Rollläden im Hochparterre und im Schlafzimmer OG
- Gegensprechanlage in den Wohnungen
- Zwei Einzelgaragen in einer Fertigbau-Doppelgarage
- Drei Außenstellplätze (einer vor jeder Garage sowie ein weiterer auf dem Grundstück)

Lage-Beschreibung

Die Würmtal-Gemeinden gehören zu den bevorzugten Wohngebieten im Südwesten von München. Angrenzend an das Fünfseenland und nur wenige Kilometer vom Starnberger See entfernt, bieten die eigenständigen Gemeinden mit ihren gewachsenen Ortskernen Familienfreundlichkeit, eine hohe Lebensqualität und beste Freizeitmöglichkeiten in einer malerischen Umgebung. Die Ortschaften zeichnen sich durch ein reges Sozial- und Vereinsleben, durch vielfältige Sportmöglichkeiten und eine große Auswahl an hervorragenden Kitas und Schulen aus.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Anwesen liegt absolut ruhig (Tempo-30-Zone) in der historischen Villenkolonie Maria-Eich/Planegg. Prachtvolle Anwesen und große Gärten mit herrlichem altem Baumbestand bilden ein erstklassiges, stilvolles Wohnumfeld. Nur wenige Meter von dem Objekt entfernt beginnt die Gemeinde Gräfelfing.

Planegg wie Gräfelfing bieten eine Infrastruktur für höchste Ansprüche: Geschäfte für den täglichen und gehobenen Bedarf, zahlreiche Kitas (auch Montessori und bilinguale Angebote) und ausgezeichnete Schulen (Feodor-Lynen-Gymnasium Planegg, Kurt-Huber-Gymnasium Gräfelfing, Otto-von-Taube-Gymnasium Stockdorf mit Hochbegabten-Förderung) schaffen ein absolut familienfreundliches Umfeld. Zur Munich International School in Starnberg verkehrt von Planegg ein Schulbus.

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.

Objektbeschreibung

Dieses bezaubernde Altbauanwesen aus dem Jahr ca. 1900 befindet sich in äußerst begehrter Lage, eingebettet in die historische Villenkolonie Maria-Eich und quasi an der Schnittstelle zu Gräfelfing. Repräsentative Villen und anspruchsvolle Neubau Architekturen gehen eine harmonische Symbiose ein. Große Gärten mit herrlichem altem Baumbestand unterstreichen den stimmungsvollen Gartenstadt-Charakter, der die Würmtal-Gemeinden so malerisch und beliebt macht.

Das Raumangebot dieses Anwesens erstreckt sich über insgesamt ca. 265 m² und drei Wohngeschosse mit je einer Einheit. Neben der stilvollen Fassade mit weißen Sprossenfenstern besticht das Gebäude mit einem historischen Treppenhaus, Fischgrätparkett, original erhaltenen Kassetten Türen und luftigen Deckenhöhen bis etwa 3,45 Meter.

Das Objekt eröffnet flexible Nutzungsoptionen, beispielsweise Mehrgenerationenwohnen bzw. die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen. Vorstellbar ist auch die Zusammenführung der drei Wohnungen zu einer großzügigen Einfamilien-Villa. Da das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht, ergeben sich interessante Gestaltungsmöglichkeiten.

Das ca. 1.250 m² große Grundstück bietet neben dem bestehenden Gebäudebestand zusätzliches Entwicklungspotenzial. Nach unserer Einschätzung bestehen baurechtliche Reserven, die eine Erweiterung der vorhandenen Wohnfläche ermöglichen könnten. Darüber hinaus eröffnet das Grundstück im Rahmen eines Abrisses und einer Neubebauung die Möglichkeit zur Realisierung eines großzügigen Einfamilienhauses oder eines Doppelhauses. Damit bietet die Liegenschaft sowohl attraktive Perspektiven für die Nutzung des Bestands als auch für eine zukünftige Neuentwicklung. Die konkrete Bebaubarkeit sowie die Genehmigungsfähigkeit geplanter Maßnahmen sind vom Käufer eigenständig mit der zuständigen Gemeinde bzw. den zuständigen Behörden abzustimmen.

Impressionen



