

81245 München

Zur Modernisierung in Toplage Villenkolonie I: Geräumiges Familiendomizil mit idyllischem Garten



Kaufpreis
2.190.000 €

Wohnfläche
233 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Kurt Distler
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	381 m ²
Wohnfläche	233 m ²
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	636 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.190.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	23.07.2036
Ausstelldatum	2026-07-23
Endenergiebedarf	174
Primär-Energieträger	Öl

Zustand

Baujahr	1957
Zustand	sanierungsbedürftig

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Öl
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Objekt-Titel

Zur Modernisierung in Toplage Villenkolonie I: Geräumiges Familiendomizil mit idyllischem Garten

Lage-Beschreibung

Im südlichen Obermenzing und Pasing entstand ab 1892 die „Villenkolonie I“ nach Plänen so bedeutender Architekten wie August Exter, Richard Riemerschmid und Bernhard Borst. Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Einfamilienhaus liegt in einer Alleestraße, die überwiegend von denkmalgeschützten Villen geprägt wird. Die herrlich grüne Umgebung mit gepflegter historischer Bausubstanz, großen Gärten und altem Baumbestand bildet ein privilegiertes und äußerst familienfreundliches Wohnumfeld.

.....
Online-ID:
PETDRYAP
.....

Objekt-Nr.:
HS 1900
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

In kurzer Gehentfernung befindet sich die Grundschule an der Oselstraße. Auch Feinkost Camatti mit Bar und Bistro sowie die beliebte Trattoria „Speisemeisterei“ mit idyllischem Gastgarten liegen in Laufnähe. Im nahen Ortszentrum von Pasing ist die komplette Infrastruktur einer autarken Kleinstadt vorhanden: die Pasing Arcaden mit über 100 Geschäften, der historische Pasinger Viktualienmarkt, Post, Banken und viele Annehmlichkeiten mehr. Darüber hinaus ist Pasing bekannt für seine große Auswahl an Schulen.

Pasing-Obermenzing zählt zu den gesuchtesten Wohnlagen im Münchner Westen. Hier trifft ein hoher Freizeit- und Erholungswert auf eine gewachsene Infrastruktur. Der Würmgürtel und das Blütenburger Schloss entfalten zu jeder Jahreszeit ihren Charme. Mit dem nahegelegenen Pasinger Bahnhof ist eine perfekte Anbindung an den ÖPNV und sogar ein ICE-Halt vorhanden.

Ausstattungs-Beschreibung

- Bodenbeläge: Solnhofener Platten im Eingangsbereich; teils Solnhofener Platten, teils Tafelparkett im Wohn-/Essbereich; Teppichboden im Arbeitszimmer und größtenteils im Obergeschoss
- Fußbodenheizung im gefliesten Teil des Essbereichs
- Einbauküche (erneuerungsbedürftig)
- Masterbad, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC (erneuerungsbedürftig)
- Kinderbad, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken und WC (erneuerungsbedürftig)
- Maßeinbauten: Sitzplatz im Eingangsbereich, Schrankeinbauten in der Masterankleide
- Innentüren (weiß lackiert)
- Holzfenster, 2-fach verglast, teils 2010 erneuert
- Manuelle Rollläden an einem Großteil der Fenster
- Garten: zwei Terrassen (Südost und Südwest), Markise, Beleuchtung und Wasseranschluss
- Einzelgarage mit funkgesteuertem Rolltor und Gartenzugang

Objektbeschreibung

Im Herzen der historischen Villenkolonie I präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1957. Zur Straße hin erscheint das Gebäude zurückhaltend, eröffnet jedoch im Inneren außerordentliches Potenzial. Das Haus bietet auf ca. 233 m² Wohnfläche und insgesamt rund 380 m² Nutzfläche ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot. Der Grundriss ist familiengerecht geschnitten und wird auch heutigen Wohnanforderungen in idealer Weise gerecht. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und bietet darüber hinaus interessante Möglichkeiten. Im Untergeschoss stehen Hobby-, Hauswirtschafts- und Abstellflächen zur Verfügung. Das Haus liegt eingebettet in einen idyllisch eingewachsenen, sightgeschützten Garten, der zu Entspannung und Spiel im Freien einlädt. Eine Garage und ein Außenstellplatz in der Einfahrt machen dieses Objekt perfekt.

Die gepflegte, einst sehr hochwertige Ausstattung entspricht nicht mehr heutigen Vorstellungen. Im Rahmen einer Modernisierung kann ein großzügiges Familiendomizil mit maximalem Komfort, repräsentativer Ästhetik und Villen-Charakter entstehen.

Hervorzuheben ist die ausgezeichnete und unwiederbringliche Lage. Ab 1892 schuf der bekannte Architekt Exter die Pasinger Villenkolonie I als stimmungsvolles Wohnquartier mit Gartenstadt-Charakter. Heute zählen die unter Ensembleschutz stehenden Straßenzüge zu den begehrtesten Lagen im Münchner Westen. Altbau-Villen und prachtvoller Baumbestand schaffen ein intaktes, grünes Wohnumfeld, das eine anspruchsvolle Klientel, darunter viele Familien, anzieht.

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



