



81245 München

Idyllische Lage für die Sanierung und Erweiterung einer ensemblesgeschützten Villa



2.980.000 €

Kaufpreis

187 m²

Wohnfläche

1003 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Elmar Ruschak

Tel.: +49 89 15 94 55-02

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	187 m ²
Nutzfläche	305 m ²
Grundstücksfläche	1.003 m ²
Zimmer	9
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	4

Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	1990

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.980.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC



unterkellert

unterkellert

ja



Beschreibung

Inmitten der ensemblesgeschützten Villenkolonie II präsentiert sich diese freistehende Altbauvilla aus dem Jahr 1900 auf einem 1.003 m² großen Gesamtgrundstück. Ruhig in einer historisch geprägten Alleestraße gelegen, spiegelt das Gebäude mit Erker, Klappläden und Holztreppe den Stil des Baujahres wider.

Die Räumlichkeiten bieten im derzeitigen Zustand eine Wohnfläche von ca. 187 m² und verteilen sich über Hochparterre und Obergeschoss. Hinzu kommt ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Potenzial. Im Keller stehen Abstellflächen zur Verfügung. Hinter dem Haus erstreckt sich ein prachtvoll eingewachsener Garten. Hervorzuheben ist die ruhige, noble Lage mit perfekter und äußerst familienfreundlicher Infrastruktur. In Fuß- bzw. Radnähe sind beste Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, eine Grundschule und S-Bahnanschluss vorhanden. Mit der nahen Würm und dem Blumenburger Schloss ist auch der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage ausgezeichnet.

Im Rahmen einer Sanierung lässt sich dieses Haus in ein modernes Domizil mit viel Platz und Stil verwandeln. Darüber hinaus ist laut eines vorliegenden Bauvorbescheids ein Erweiterungsanbau möglich. So könnte in historischer Villenlage ein ebenso repräsentatives wie einladendes Familiendomizil mit einer Wohnfläche von ca. 300 m² entstehen, das auf äußerst reizvolle Weise Alt und Neu verbindet. Weitere Informationen sowie Visualisierungen zu dieser Option finden Sie im Exposé.

Lage

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten, grünen Alleestraße in der 1897 gegründeten Obermenzinger Villenkolonie II, einer der besten Wohnlagen im Münchner Nordwesten. Die unmittelbare Umgebung steht unter Ensembleschutz; historische Villen mit großen, eingewachsenen Gärten prägen den Straßenzug und bilden ein äußerst angenehmes, privilegiertes Wohnumfeld. Zu Fuß oder mit dem Rad gelangt man schnell zum idyllischen Würmgürtel und zum Blumenburger Schloss.

Die Obermenzinger Infrastruktur ist ausgesprochen familienfreundlich. Ein ausgezeichnet sortierter Edeka-Markt liegt nur wenige Gehminuten entfernt. 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 liegt die Grundschule „An der Schäferwiese“. Auch mehrere Kitas stehen in Obermenzing zur Auswahl, darunter bilinguale und Montessori-Angebote. Mit dem Pasinger Bahnhof ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV (S-Bahn) gegeben; auch ICEs halten in Pasing. Zum Flughafen gelangt man schnell und umstiegsfrei mit den S-Bahnlinien S1 und S8.

Sonstige Angaben

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

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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





