



81243 München

Exzellente sanierte Familien-Villa mit parkähnlichem Traumgarten



4.390.000 €

Kaufpreis

201 m²

Wohnfläche

1020 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Elmar Ruschak

Tel.: +49 89 15 94 55-02

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	201 m ²
Nutzfläche	314 m ²
Grundstücksfläche	1.020 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1903
letzte Modernisierung	2017
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.390.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1903
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
denkmalgeschützt	✓



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Historisches Holz-Treppenhaus mit aufgedoppelten Eichen-Trittstufen und gedrechselter Stabbrüstung
- Historisches Glas-Element zwischen Diele und Wohn-/Essbereich
- Breites Eichen-Dielenparkett (Mafi), geölt, auf allen drei Wohngeschossen (ausgenommen die Diele, hier Via-Zementfliesen, sowie die Bäder) und größtenteils im Untergeschoss; hohe weiße Sockelleisten („Berliner Profil“)
- Fußbodenheizung, steuerbar per BUS-System
- Raumgliedernder Panoramakamin im Wohn-/Essbereich
- Klimatisierung im Dachgeschoss
- Sonos-Soundsystem auf allen vier Geschossen
- BUS-System zur Steuerung von Raumtemperatur, Beleuchtung, Rollläden an den vertikalen Fenstern sowie Sonos-Soundsystem
- bulthaup-Einbauküche mit mattweißen, grifflosen Fronten und weißen Dekton-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt Muldenlüfter (Bora), Backofen, Dampfgarer, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination samt Icemaker (alles Miele)
- Kinderbad (Obergeschoss), gestaltet mit Kelheimer Muschelkalk, ausgestattet mit bodengleicher Glas-Eckdusche einschl. Rainshower und Shampoo-Nische, breitem Doppel-Waschtisch einschl. zweier Einsatzbecken (Duravit), Unterputzarmaturen (Dornbracht), mattweißem maßgeschreinertem Unterschrank und Spiegel
- Separates WC mit Fenster (Obergeschoss), gestaltet mit Kelheimer Muschelkalk, ausgestattet mit Waschtisch einschl. Einsatzbecken (Duravit), Unterputzarmaturen (Dornbracht) und mattweißem maßgeschreinertem Unterschrank
- Masterbad (Dachgeschoss), gestaltet mit Kelheimer Muschelkalk, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und beleuchteter Shampoo-Nische sowie breitem Doppel-Waschtisch einschl. zweier Einsatzbecken (Duravit), Unterputzarmaturen (Dornbracht), mattweißem maßgeschreinertem Unterschrank und Spiegel
- Separates WC mit Fenster (Dachgeschoss), gestaltet mit Kelheimer Muschelkalk, ausgestattet mit Dusch-WC (Laufen), Waschbecken (Duravit) und Unterputzarmaturen (Dornbracht)
- Gäste-WC mit Fenster (Erdgeschoss), ausgestattet mit Sanitärobjekten von Lefroy Brooks
- Mattweiße Maßeinbauten: Bibliotheksregal im Wohnzimmer; Sideboard, Wandpaneele und Sitzbank im Wintergarten; Schreibtischeinbauten in beiden Arbeitszimmern; Schrankeinbauten mit Innenbeleuchtung in der Masterankleide; Schrankeinbauten mit Echtholz-Auszügen und Innenbeleuchtung im Untergeschoss; Arbeitszeile mit Dekton-Arbeitsfläche und Spüle im Hauswirtschaftskeller
- LED-Deckenspots (teilweise dimmbar) und Aufbaustrahler in mehreren Räumen, steuerbar per BUS-System
- Wandbeleuchtung im Treppenhaus



- Berker-Schalterprogramm aus der Serie „1930“
- Historische Kassettentüren mit Messingbeschlägen sowie erneuerte, nach historischem Vorbild geschreinerte Kassettentüren; weiße, glatte Innentüren mit verdeckten Bändern und Beschlägen im Bauhaus-Stil im Untergeschoss
- Historische Kastenfenster sowie erneuerte, nach historischem Vorbild geschreinerte Sprossenfenster
- Elektrische Holz-Rollläden, steuerbar per BUS-System, teils ausstellbar
- Maßgefertigte Raffrollos im Hochparterre und Obergeschoss
- Dachflächenfenster mit funkgesteuerten Rollläden im Dachgeschoss
- Finnische Sauna (Silgmann) im Untergeschoss
- Grohe Blue Filtersystem im Untergeschoss (dieser Wasserauslass ist nicht an die Enthärtungsanlage angeschlossen)
- LAN-Verkabelung CAT 7
- Bodentanks in mehreren Räumen
- Drei WLAN-Verstärker und drei separate WLAN-Kreise
- Wasserenthärtungsanlage (Grünbeck)
- Alarmanlage
- Fingerprint für Hauszugang
- Video-Gegensprechanlage
- Remise mit zweiflügeligem Holztor
- Wallbox am Außenstellplatz
- Funkgesteuertes Hoftor
- Parkähnlicher Südwestgarten mit großer Natursteinterrasse (Kelheimer Muschelkalk), appgesteuerter Gardena-Bewässerungsanlage, Mähroboter und Gartenhaus samt Stromanschluss
- Notstrom-Aggregat (ca. 600 l Diesel)



Beschreibung

Diese hinreißende, denkmalgeschützte Villa wurde 1903 erbaut und begeistert durch faschengerahmte Rundbogen-Sprossenfenster, Eckprofile im Stil von Bossensteinen und eine historische Haustür. Das Fassaden-Highlight ist eine Madonna mit Kind, die in einer Mauernische zu bewundern ist. Auch im Inneren vermitteln originale Details wie ein Holz-Treppenhaus und Kassettentüren mit Messingbeschlägen den Charme des frühen 20. Jahrhunderts. 2017 wurde die Villa aufwändig und mit großem Stilempfinden modernisiert und mit zahlreichen Annehmlichkeiten ausgestattet, darunter eine bulthaup-Küche, ein BUS-System, ein Sicherheitskonzept und Maßeinbauten.

Das Raumangebot erstreckt sich über drei Wohnebenen und ca. 201 m². Die Räumlichkeiten umfassen einen Wohn-/Essbereich mit Kamin, eine Küche mit Wintergartenanbau, vier (Schlaf-)Zimmer, zwei Bäder und ein Gäste-WC. Im Untergeschoss kommen neben Abstell- und Hauswirtschaftsflächen ein helles Arbeitszimmer, ein Fitnessraum und eine Sauna hinzu. Ein atemberaubender Südgarten mit Park-Ambiente sowie eine Dachterrasse laden zu Entspannung und Spiel, zu Mahlzeiten und Festen ein.

Besonders hervorzuheben ist die absolut ruhige, idyllische und familienfreundliche Lage inmitten der historischen Waldkolonie, nur wenige Schritte vom Pasinger Stadtpark entfernt. Pasing ist bekannt für seine große Auswahl an exzellenten Kitas und Schulen. Ein weiteres Plus ist die Nähe zum Pasinger Bahnhof mit ICE-Halt und umstiegsfreier Verbindung zum Münchner Flughafen.

Lage

Im Münchner Westen entstanden um 1900 vier benachbarte Jugendstil-Siedlungen von großer städtebaulicher Bedeutung. Diese sogenannten „Pasinger Villenkolonien“ nach Plänen so berühmter Architekten wie August Exter, Bernhard Borst und Richard Riemerschmid hatten Modellcharakter und sollten wohlhabenden Bürgern ermöglichen, die Enge der Münchner Altstadt zu verlassen und inmitten einer idyllischen Gartenlandschaft zu leben.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Familien-Villa liegt absolut ruhig und eingebettet in der historischen „Waldkolonie“. Das von beeindruckender denkmalgeschützter Bebauung geprägte Wohngebiet ist nur wenige Schritte von den weitläufigen Grünanlagen des Pasinger Stadtparks entfernt. Das sehr gepflegte, intakte Viertel bietet in unmittelbarer Nähe Kitas, Grundschulen und das renommierte Karls-Gymnasium. Prachtvoll eingewachsene Gärten und viel alter Baumbestand schaffen ein äußerst angenehmes und stilvolles Wohnumfeld.

In der nahen Pasinger Ortsmitte sind alle Annehmlichkeiten einer autarken Kleinstadt zu finden: die „Pasing Arcaden“ mit über 100 Geschäften, der Pasinger Viktualienmarkt, Post, Banken und Stadtbibliothek, ein eigenes Rathaus und zahlreiche öffentliche Einrichtungen, Schulen und die Hochschule München, ein Eissportstadion, ein Hallen- und Freibad. Der Pasinger Bahnhof bietet eng getakteten S-Bahn-Anschluss in die Münchner City, zum Flughafen und ist außerdem ICE-Haltepunkt.

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.







