



81377 München

Charmantes Einfamilienhaus von 1934 mit parkartigem Garten und Neubaupotenzial



2.470.000 €

Kaufpreis

210 m²

Wohnfläche

1203 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Max von Molitor

Tel.: +49 89 15 94 55-89

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	210 m²
Nutzfläche	344 m²
Grundstücksfläche	1.203 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.470.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.07.2035
Baujahr (Haus)	1934
Endenergiebedarf	193,4
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1934
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Fischgrätparkett, teils historisch, im Erd- und im Obergeschoss; Naturstein in Diele und Garderobe; Teppichboden im Dachgeschoss
- Historisches Holz-Treppenhaus mit Stabbrüstung
- Deckenstuckleisten in einigen Räumen
- Modernisierungsbedürftige Einbauküche
- Tageslicht-Masterbad (Dachgeschoss), gestaltet mit hellem Feinstein, ausgestattet mit Wanne, geräumiger Glas-Eckdusche einschl. Rainshower, maßgeschreinertem breitem Waschtisch mit Naturstein-Platte und Aufsatz-Waschschüssel (Duravit), beleuchtetem Spiegel, goldfarbenen Armaturen, WC, elektrischer Fußbodenheizung, maßgeschreinertem Sideboard und Deckenspots
- Tageslicht-Duschbad (Obergeschoss), gestaltet mit taupefarbenen Fliesen in Stein-Optik, ausgestattet mit quasi bodengleicher Rainshower-Dusche, maßgeschreinertem Waschtisch samt Duravit-Aufsatzbecken, beleuchtetem Spiegel, WC, elektrischer Fußbodenheizung und Nischenregal mit Holzborden
- Gäste-WC, apart gestaltet mit Design-Tapete, ausgestattet mit historisch inspiriertem Waschtisch, WC (Duravit „Starck 3“) und hinterleuchtetem rundem Spiegel
- Maßeinbauten: Bücherregale in der Bibliothek, Einbauschränk im Masterschlafzimmer
- Deckenspots in Diele und Garderobe
- Weiße Kassetten Türen, größtenteils historisch
- Zweiflügelige Schiebetür zwischen Ess- und Wohnbereich
- Holzfenster
- Elektrische Rollläden
- Gegensprechanlage
- Einzelgarage mit zweiflügeligem Tor
- Glasfaseranschluss im Haus



Beschreibung

Dieses entwicklungsfähige Objekt befindet sich in ruhiger, gepflegter Lage, nicht weit vom beliebten Westpark entfernt. Sendling ist bekannt für seine familiengerechte Infrastruktur mit Kitas und Schulen aller Sparten, darunter mehrere renommierte Gymnasien, sowie den hohen Freizeit- und Erholungswert. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 210 m² und drei Wohnetagen. Im Zuge einer Modernisierung lassen sich individuelle Raumkonzepte und persönliche Vorstellungen von Stil und Komfort realisieren. Dabei kommt zugute, dass das Haus aus dem Baujahr 1934 historisches Flair vermittelt, jedoch nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz steht. So ergeben sich höchst interessante Möglichkeiten für die Umgestaltung einer repräsentativen Familien-Villa. Da das Haus das Baurecht auf dem Grundstück wohl nicht vollständig ausschöpft, wäre perspektivisch auch eine Neubebauung denkbar. Weitere Informationen hierzu finden Sie in diesem Exposé.

Hinter dem Haus erstreckt sich ein großer, prachtvoll eingewachsener Garten mit parkähnlichem Flair. Alter Baumbestand vermittelt ein idyllisches Ambiente und schafft viel Privatsphäre. Eine Garage macht dieses Einfamilienhaus mit enormem Potenzial perfekt.

Lage

Zentral, gut angebunden und dennoch ruhig und grün, ist Sendling-Westpark ein sehr beliebtes, familienfreundliches Wohnviertel im Münchner Südwesten. Mit dem Westpark liegt eine der schönsten, abwechslungsreichsten Grünanlagen Münchens quasi vor der Haustür. Zu allen Jahreszeiten entfalten die weitläufigen Grünflächen ihren Zauber und laden zum Spaziergehen oder Joggen ein. Mehrere Spielplätze erfüllen Kinderwünsche; im Winter kann gerodelt werden.

Das großzügige, freistehende Einfamilienhaus liegt absolut ruhig in einer reinen Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr in einer gepflegten Wohngegend. Schmucke Häuser und üppig eingewachsene Gärten prägen das Bild. Hervorzuheben ist das besonders familienfreundliche Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der nahen Umgebung vorhanden. Auch diverse städtische und private Kitas stehen in Sendling zur Auswahl. Die Sprengel-Grundschule erreicht man zu Fuß, in Radnähe liegen das renommierte Erasmus-Grasser- und das Ludwigsgymnasium. Mit der nur wenige Gehminuten entfernten U-Bahn-Station „Westpark“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV gegeben; die U6 verkehrt umstiegsfrei zum Marienplatz und nach Schwabing.

Hervorzuheben ist auch die Nähe zum Klinikum Großhadern und zum Life Science Campus Martinsried, der Wissenschaft und Wirtschaft eng vernetzt. Beide Einrichtungen sind mit dem Fahrrad zu erreichen.

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.









