



## 81243 München

# Historie trifft Moderne: Hochwertiges Familiendomizil mit zukunftsfähigem Energiekonzept



**3.450.000 €**

Kaufpreis

**269 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**755 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Kai Rosemeier

Tel.: +49 89 15 94 55-102

[anfragen.gr@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.gr@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	269 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	390 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	755 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	3.450.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	08.05.2026
gültig bis	08.05.2036
Baujahr (Haus)	1927
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	14.5



## Zustand

Baujahr	1927
letzte Modernisierung	2012
Zustand	vollsanziert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Im Jahr 2012 wurde das Gebäude nach einer Entkernung und einem Anbau vollständig neu ausgestattet. Sofern nicht anders vermerkt, entstanden die im Folgenden aufgeführten Ausstattungsmerkmale im Rahmen dieser Revitalisierung.

- Bodenbeläge: Hochparterre: Zementfliesen (Cimenterie de la Tour) in der Diele, geöltes Eiche-Fischgrätparkett mit Randfries in den Räumen, Sichtestrich im Anbau; Ober- und Dachgeschoss: geöltes Eiche-Stabparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung in den Wohngeschossen, separat regulierbar über Raumthermostate
- Raumgliedernder Panoramakamin mit drei Sichtseiten
- Einbauküche (2017) mit matt dunkelbraunen Fronten und Naturstein-Arbeitsflächen, ausgestattet mit XXL-Herd (Smeg, sechs Gasflammen, Teppanyaki-Grillplatte und zwei Elektro-Backöfen), Abluft-Dunstabzug, großem Kühlschrank samt Gefrierfach (Liebherr), Geschirrspüler, Mikrowellengerät samt Dampfgarer (Miele), 2-Zonen-Weinkühler (Avintage), Arbeitsblock mit Auszügen und zwei wandmontierten Schränken
- Ensuite-Masterbad mit Fenstern (Dachgeschoss), gestaltet mit Naturstein, ausgestattet mit freistehender Wanne (Antonio Lupi), bodengleicher XXL-Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Doppelwaschtisch mit Unterschrank (Antonio Lupi), Unterputz-Armaturen (Dornbracht), wandbündig integriertem Spiegelschrank und WC (Antonio Lupi)
- Kinder-Duschbad mit Fenster (Obergeschoss), gestaltet mit bunt glasierten Fliesen (Cevica), ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und zweiflügliger Glastür, Waschbecken (Duravit), Unterputz-Armaturen (Steinberg), wandbündig integriertem Spiegelschrank und WC (Duravit „Philippe Starck 3“)
- Gäste-WC mit Fenster (Hochparterre), minimalistisch gestaltet, ausgestattet mit Handwaschbecken samt Unterputz-Armatur sowie WC (alles Antonio Lupi)
- Maßgeschreinertes Holz-Treppenhaus im historischen Stil samt moderner Wandbeleuchtung
- Maßeinbauten: Garderobeneinbau in der Diele, Bücherregale mit indirekter Beleuchtung im Arbeitszimmer, großflächige Schrankwand einschl. Beleuchtungen im Anbau, lange Schreibtisch-/Arbeitsplatte im Arbeitsbereich, Schrank, Regal, Kommode und Bett in einem der Kinderzimmer, extrahohe Schrankeinbauten in der Masterankleide,
- Schreinergefertigte Kassetten Türen mit mattweißem Finish und Bauhaus-Beschlägen
- Hartholzfenster, 3-fach isolierverglast, mit Pilzkopf-Verriegelungen und einbruchshemmendem Glas, im Hochparterre sowie teilweise im 1. Obergeschoss abschließbar ausgeführt
- Vorhänge und Raffrollos in mehreren Räumen
- Spezialgefertigte, wärmeabweisende XXL-Scheiben im Anbau
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage mit Stationen im Hochparterre, Obergeschoss und Dachgeschoss



- Fingerprint-Zugangssystem
- Hochwertige Haustür als stilvolle Schreinerarbeit aus dunklem Holz



## Beschreibung

Inmitten der historischen Pasinger Waldkolonie präsentiert sich dieses bildschöne Einfamilienhaus. Das Gebäude entstand 2012 in seiner aktuellen Form durch die Entkernung, die bauliche Erweiterung und komplette Neugestaltung einer Altbau-Villa. Christoph Jacob vom renommierten Münchner Büro Jacob & Spreng Architekten zeichnet verantwortlich für diese äußerst gelungene Revitalisierung.

Ein innovatives Energiekonzept verbindet sich mit stilvoller Raumgestaltung, modernem Komfort und höchster handwerklicher Qualität. Edles Eichenparkett mit Fußbodenheizung, ein historisch anmutendes Treppenhaus, eine Schreinerküche, ein Design-Masterbad von Antonio Lupi und hochwertige Maßeinbauten vereinen sich zu einem anspruchsvollen Wohnumfeld.

Mit einer Wohnfläche von etwa 269 m<sup>2</sup> bietet das Haus reichlich Platz und Entfaltungsmöglichkeiten für eine Familie. Ein besonderes Highlight ist der ebenso professionell wie charmant angelegte Garten mit einem chemiefreien Naturschwimmteich. Diese anspruchsvolle Immobilie wird durch eine geräumige Garage mit Wallbox komplettiert.

## 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 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.

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.





