

81243 München

Historischer Charme trifft Wohnkomfort: Modernisierte Haushälfte mit Traumgarten



Kaufpreis
2.290.000 €

Wohnfläche
162 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Max von Molitor
+49 89 159455-0
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	236 m ²
Wohnfläche	162 m ²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	685 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.290.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1912
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	04.06.2036
Ausstelldatum	2026-06-04
Endenergiebedarf	96.1
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1912
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2020

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Objekt-Titel

Historischer Charme trifft Wohnkomfort: Modernisierte Haushälfte mit Traumgarten

Lage-Beschreibung

Pasing zählt zu den gesuchtesten Wohnlagen im Münchner Westen. Hier trifft ein hoher Freizeit- und Erholungswert auf eine äußerst familienfreundliche, gewachsene Infrastruktur. Zu den besonders bevorzugten Wohngebieten gehört die idyllische Waldkolonie – hier befindet sich die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Villenhälfte.

.....
Online-ID:
CAGFKEZN
.....

Objekt-Nr.:
HS 1860
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Das Objekt liegt in einer reinen Wohnstraße (Tempo-30-Zone), die von gepflegter Bebauung, eingewachsenen Gärten und intakten Nachbarschaftsstrukturen geprägt wird. Nur wenige Schritte entfernt gibt es ein Gemüse- und Feinkostgeschäft, eine Bäckerei und eine Apotheke. Das nahe Pasinger Zentrum bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, darunter beste Einkaufsmöglichkeiten, den historischen Viktualienmarkt, Post, Banken und Ärzte. Mit mehr als 100 Geschäften laden die ebenfalls nahen Pasing Arcaden zum Shoppen ein.

Hervorzuheben ist das familiengerechte Umfeld. Die Grundschule an der Peslmüllerstraße erreicht man in ca. fünf Gehminuten auf ruhigen Nebenstraßen. Auch diverse Kitas (darunter bilinguale und Montessori-Angebote) stehen zur Auswahl. Für Entspannung sorgt der nahe Pasinger Stadtpark mit dem idyllischen Würm-Grünzug. Auch die Verkehrsanbindung ist perfekt: Per Rad oder Bus gelangt man schnell zum Pasinger Bahnhof mit S-Bahn- und ICE-Anschluss.

Ausstattungs-Beschreibung

- Böden: Eichen-Fischgrätparkett im Livingbereich (EG), Eichen-Landhausdielen in den Schlaf- und Kinderzimmern (OG und DG), Fliesen in den Bädern, den Gäste-WCs, in Flur und Garderobe
- Fußbodenheizung im Livingbereich und im Flur (EG), in Bad und Gäste-WC (OG) und im Duschbad (DG)
- Einbauküche im modernen Landhausstil mit schwarzen Fronten und Muschelgriffen, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler (alles Bosch), Backofen (Neff), Kühl-Gefrierkombination (Siemens) und Edelstahlspüle
- Tageslichtbad (OG), mit schwarzen Fliesen gestaltet, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken, Walk-in-Dusche und Handtuchwärmer in Schwarz, goldfarbenen Armaturen, Einbauschränk und Deckenstrahlern
- Tageslicht-Duschbad (DG), grau gefliest, ausgestattet mit Walk-in-Dusche mit Glas-Schiebetür und Sitzbank, Doppelwaschtisch mit Keuco-Armaturen und Unterschränk, beleuchtetem Spiegel, Handtuchwärmer, WC (Villeroy & Boch), mit Mosaikfliesen gerahmtem Rundfenster und Deckenstrahlern
- Gäste-WC (OG), analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit schwarzem Handwaschbecken mit goldfarbener Armatur, schwarzem WC und Deckenstrahlern
- Gäste-WC (EG), mit Dekorfliesen im portugiesischen Stil gestaltet, ausgestattet mit Handwaschbecken (Duravit „1930“) mit Kreuzgriff-Armatur, WC (Duravit „1930“) und Deckenstrahlern
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum (UG)
- Hochwertige Schreinereinbauten: Garderobenschränk, Stauraumeinbauten im Hauptbad, in den Fluren (OG und DG), Treppenregale in den Kinderzimmern
- Weiße Holz-Sprossenfenster nach historischem Vorbild, mit Dreifach-Verglasung
- Weiße Kassetten-Innentüren mit historischen Messingbeschlägen
- Deckenstuck im Livingbereich
- Lichtvouten im Livingbereich
- Klimaanlage in den Kinderzimmern (DG)
- LAN-Verkabelung
- Gegensprechanlage
- Alarmanlage (derzeit im Errichtermodus)
- Wasserenthärtungsanlage (Biocat)
- Holzterrasse mit Stauraum-Polsterbank, Beleuchtung und Steckdose
- Mehrere Wasseranschlüsse
- Doppelgarage mit funkgesteuertem Sektionaltor, Starkstromanschluss und Gartenzugang

Objektbeschreibung

Als ausgesprochen stilvolle Symbiose aus Tradition und Moderne präsentiert sich diese 2016 bis 2020 kernsanierte Haushälfte, deren Originalsubstanz so weit wie möglich erhalten, behutsam modernisiert und um moderne Annehmlichkeiten ergänzt wurde. Sie ist Teil einer historischen Villa aus dem Jahr 1914, die sich nach der Neugestaltung in einem optisch einheitlichen Bild zeigt und Eleganz und Frische ausstrahlt.

Das familienfreundliche Raumkonzept erstreckt sich über ca. 162 m² und verteilt sich auf drei Wohnebenen. Das Erdgeschoss umfasst einen offenen Livingbereich mit integrierter Küche, eine Garderobe und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie ein weiteres, separates WC. Perfekt als Kinderetage bietet sich das Dachgeschoss an. Hier liegen zwei Zimmer, die sich zu Galerien öffnen und ein Tageslicht-Duschbad. Hinzu kommen im Untergeschoss Abstell- und Technikräume sowie ein Hauswirtschaftsraum. Zum Spielen, Feiern und Entspannen unter freiem Himmel lädt der zauberhafte Garten ein. Eine große Holzterrasse mit Platz für Esstisch und Loungemöbel rundet das Freiluft-Paradies ab. Ergänzt wird das Angebot durch eine im Zuge der Sanierung neu errichtete Doppel-Fertigarage.

Die aufwändige Modernisierung spiegelt höchste Sorgfalt, größtes Stilempfinden und exquisite handwerkliche Qualität wider. Eichen-Fischgrät- und Eichendielenparkett, Fußbodenheizung, Kassettentüren, stylisches Baddesign, klug geplante Stauraumeinbauten, stimmungsvolle Beleuchtung sowie Klimaanlage im Dachgeschoss überführen das historische Ambiente sensibel in die Gegenwart.

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



