



81245 München

Villen-Juwel von 1898 mit familiengerechtem Grundriss und hinreißendem Charme



3.190.000 €

Kaufpreis

239 m²

Wohnfläche

600 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Carina Gallant

Tel.: +49 89 15 94 55-83

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	239 m²
Nutzfläche	337 m²
Grundstücksfläche	600 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1898
letzte Modernisierung	1990
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.190.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1898
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
denkmalgeschützt	✓



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Treppenhaus, historisch mit Eichen-Trittstufen und weiß lackierter Brüstung
- Sprossen-Kastenfenster, historisch mit Holz-Klappläden
- Kassetten Türen, historisch, weiß lackiert, mit originalen Messingbeschlägen und teils mit kassettierten Laibungen
- Fischgrätparkett, teilweise historisch und teilweise erneuertes Buchen-Stabparkett
- Kamin (offen) im Wohnzimmer
- bulthaup Einbauküche mit lichtgrauen Fronten und Edelstahl-Arbeitsflächen, ausgestattet mit Kochfeld (Gaggenau), Teppanyaki und Dunstabzugshaube, side-by-side Kühl-Gefrier-Kombination samt Eiswürfelspender (Atag), Backofen, Mikrowelle (beides Gaggenau), Geschirrspüler (Miele)
- Maßeinbauten: Garderobenschrank im Windfang, Bibliotheksregal im Wohnbereich, Schrankeinbauten in der Master-Ankleide, Einbauten in einem der Dachgeschoss-Zimmer
- Masterbad mit Fenster (Obergeschoss), hell gefliest, ausgestattet mit Wanne, Dusche, zwei Säulen-Waschbecken, WC, Deckenspots und verchromtem Handtuchheizkörper
- Duschbad mit Fenster (Obergeschoss), schwarz-weiß gefliest, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, WC und Deckenleuchte
- Duschbad mit Fenster (Dachgeschoss), schwarz-weiß gefliest, ausgestattet mit Dusche, Säulen-Waschbecken, WC und Beleuchtung
- Bad (Untergeschoss), schwarz-weiß gefliest, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken, WC und Deckenspot
- Sauna und separates Dampfbad samt Duschbereich mit Schwalldusche und Kneippschlauch im Untergeschoss
- Designleuchten („Tai 20“ von Tobias Grau u.a.) in diversen Räumen, teils dimmbar
- Alarmanlage
- Wasserenthärtungsanlage
- Garten: aufwendig mit Granit gepflasterte Wege und zwei bildschöne Terrassen (eine davon mit großer elektrischer Markise), Vorbereitung für Bewässerungsanlage
- Doppelgarage mit zwei funkgesteuerten Rolllüren, Starkstromanschluss, viel Stauraum auf einer Empore und Gartenzugang
- Hoftor, funkgesteuert



Beschreibung

Lichterfüllte Großzügigkeit, bezaubernde historische Details und ein familienfreundliches Ambiente prägen diese denkmalgeschützte Villa aus dem Jahr 1898. Bis heute besticht dieses bildschöne Objekt mit einem altdeutschen Fachwerkgiebel, Rundbogenfenstern, Holz-Klappläden und Kasten-Sprossenfenstern. Auch im Inneren schaffen originale Details wie ein Holztreppenhaus, Kassetten Türen mit Messingbeschlägen und teils erhaltenes Fischgrätparkett zauberhaftes historisches Flair.

Das Haus wurde 1990 aufwändig und mit großem Stilempfinden modernisiert und mit diversen Annehmlichkeiten modernen Wohnkomforts ausgestattet, darunter eine voll ausgestattete Küche, eine Sauna, ein Dampfbad und zahlreiche Maßeinbauten. Seither wurde die Villa kontinuierlich mit größter Sorgfalt instandgehalten und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Das Raumangebot erstreckt sich über drei Wohnebenen auf ca. 239 m² und umfasst ein Wohnzimmer mit offenem Kamin, ein Esszimmer, eine Küche und einen Wintergarten; hinzu kommen vier (Schlaf-) Zimmer und drei Bäder. Ein zauberhafter Südgarten und eine Dachterrasse laden zum Entspannen ein. Komplettiert wird die Villa durch eine Doppelgarage.

Besonders hervorzuheben ist die absolut ruhige, idyllische und familienfreundliche Lage inmitten der historischen Villenkolonie II, nur wenige Schritte von Wiesen, Feldern und dem naturnahen Würm-Grünzug entfernt. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen befinden sich im nahen Umkreis.

Lage

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene August-Exter-Villa liegt in einer verkehrsberuhigten, grünen Alleestraße inmitten der 1897 gegründeten Obermenzinger Villenkolonie II, einer der besten Wohnlagen im Münchner Nordwesten. Somit zählt das denkmalgeschützte Objekt zu den ersten dort erbauten Häusern. Die unmittelbare Umgebung steht unter Ensembleschutz; historische Villen mit großen, eingewachsenen Gärten prägen das Viertel und bilden ein äußerst angenehmes, privilegiertes Wohnumfeld. Zu Fuß oder mit dem Rad gelangt man schnell zum idyllischen Würmgürtel und zum Schloss Blutenburg.

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 vom Pasinger Bahnhof schnell und umsteigefrei mit den S-Bahn-Linien 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.









