



82152 Planegg

Villenkolonie Maria-Eich: Charmantes Mehrgenerationenhaus mit drei Einheiten und Potenzial



2.840.000 €

Kaufpreis

265 m²

Wohnfläche

1250 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Julie Lauterbach

Tel.: +49 89 15 94 55-124

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	265 m ²
Nutzfläche	393 m ²
Grundstücksfläche	1.250 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	4
Terrassen	1
Stellplätze	5
Wohneinheiten	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.840.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	31.03.2026
gültig bis	30.03.2036
Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	189.3
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F



Zustand

Baujahr	1900
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓

unterkellert

unterkellert ja

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Jede der drei Wohnungen besitzt eine autarke Gas-Etagenheizung sowie einen eigenen Stromzähler.

- Bodenbeläge: Hochparterre: Holzböden (darunter historisches Fischgrätparkett im Wohnzimmer); Obergeschoss: historisches Fischgrätparkett; Dachgeschoss und Dachspitz: Fischgrätparkett bzw. Holzdielen
- Einfache Einbauküchen
- Bäder: durchweg Tageslicht-Bäder, weiß gefliest, einfach ausgestattet mit Wanne und teils separater Dusche, Waschbecken und WC sowie Waschmaschinenanschluss
- Historische Kassettentüren mit Messingbeschlägen in allen drei Wohnungen
- Weiße Kunststoff-Sprossenfenster, erneuert im Lauf der Jahre
- Manuelle Rollläden im Hochparterre und im Schlafzimmer OG
- Gegensprechanlage in den Wohnungen
- Zwei Einzelgaragen in einer Fertigbau-Doppelgarage (eine ist derzeit vermietet)
- Drei Außenstellplätze (einer vor jeder Garage sowie ein weiterer auf dem Grundstück)



Beschreibung

Dieses bezaubernde Altbauanwesen aus dem Jahr ca. 1900 befindet sich in äußerst begehrter Lage, eingebettet in die historische Villenkolonie Maria-Eich und quasi an der Schnittstelle zu Gräfelfing. Repräsentative Villen und anspruchsvolle Neubau-Architekturen gehen eine harmonische Symbiose ein. Große Gärten mit herrlichem altem Baumbestand unterstreichen den stimmungsvollen Gartenstadt-Charakter, der die Würmtal-Gemeinden so malerisch und beliebt macht.

Das Raumangebot dieses Anwesens erstreckt sich über insgesamt ca. 265m² und drei Wohngeschosse mit je einer Einheit. Neben der stilvollen Fassade mit weißen Sprossenfenstern besticht das Gebäude mit einem historischen Treppenhaus, Fischgrätparkett, original erhaltenen Kassettentüren und luftigen Deckenhöhen bis etwa 3,45 Meter.

Das Objekt eröffnet flexible Nutzungsoptionen, beispielsweise Mehrgenerationenwohnen bzw. die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen. Vorstellbar ist auch die Zusammenführung der drei Wohnungen zu einer großzügigen Einfamilien-Villa. Ein weitläufiger, parkähnlicher Garten umgibt das Anwesen. Da das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht, ergeben sich interessante Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnung im Erdgeschoss ist aktuell vermietet.

Lage

Die Würmtal-Gemeinden gehören zu den bevorzugten Wohngebieten im Südwesten von München. Angrenzend an das Fünfseenland und nur wenige Kilometer vom Starnberger See entfernt, bieten die eigenständigen Gemeinden mit ihren gewachsenen Ortskernen Familienfreundlichkeit, eine hohe Lebensqualität und beste Freizeitmöglichkeiten in einer malerischen Umgebung. Die Ortschaften zeichnen sich durch ein reges Sozial- und Vereinsleben, durch vielfältige Sportmöglichkeiten und eine große Auswahl an hervorragenden Kitas und Schulen aus.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Anwesen liegt absolut ruhig (Tempo-30-Zone) in der historischen Villenkolonie Maria-Eich/Planegg. Prachtvolle Anwesen und große Gärten mit herrlichem altem Baumbestand bilden ein erstklassiges, stilvolles Wohnumfeld. Nur wenige Meter von dem Objekt entfernt beginnt die Gemeinde Gräfelfing.

Planegg wie Gräfelfing bieten eine Infrastruktur für höchste Ansprüche: Geschäfte für den täglichen und gehobenen Bedarf, zahlreiche Kitas (auch Montessori und bilinguale Angebote) und ausgezeichnete Schulen (Feodor-Lynen-Gymnasium Planegg, Kurt-Huber-Gymnasium Gräfelfing, Otto-von-Taube-Gymnasium Stockdorf mit Hochbegabten-Förderung) schaffen ein absolut familienfreundliches Umfeld. Zur Munich International School in Starnberg verkehrt von Planegg ein Schulbus.

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.





