



81245 München

Mit Potenzial zur Familienvilla: Charmantes, geräumiges Einfamilienhaus von 1929



2.250.000 €

Kaufpreis

188 m²

Wohnfläche

660 m²

Grundstücksfläche

5,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Sarah Bisada

Tel.: +49 89 15 94 55-63

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	188 m ²
Nutzfläche	274 m ²
Grundstücksfläche	660 m ²
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1929
letzte Modernisierung	1980
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.250.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1929
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

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



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Teilweise historisches Fischgrät-Parkett
- Teilweise historische Kastenfenster
- Teilweise historische Kassetten Türen mit Messingbeschlägen
- Teilweise historische Radiatoren
- Original erhaltenes Holz-Treppenhaus
- 2019 erneuerte Gasheizung



Beschreibung

Dieses entwicklungsfähige Objekt befindet sich in herrlich grüner, familienfreundlicher Lage, nur wenige Schritte vom Pasing-Nymphenburg-Kanal und der Villenkolonie I entfernt. Der historische Charme der Pasinger Villenkolonie strahlt unmittelbar auf diese Lage ab und bereichert das Wohnen. Auch ein hoher Freizeit- und Erholungswert sowie die Nähe zu ausgezeichneten Kitas und Schulen aller Sparten zeichnen das geräumige Einfamilienhaus mit Potenzial aus.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 188 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 1929 historisches Flair vermittelt, jedoch nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz steht. So ergeben sich höchst interessante Gestaltungsmöglichkeiten für den Umbau zu einer repräsentativen Familienvilla. Auch eine Erweiterung um einen zweigeschossigen Anbau mit einer zusätzlichen Wohnfläche von ca. 80 m² erscheint realistisch; weitere Informationen hierzu finden Sie in diesem Exposé.

Umgeben wird das Objekt von einem wunderschön eingewachsenen Garten, der zu einem wahren Idyll für die ganze Familie werden kann. Eine Garage macht dieses Einfamilienhaus mit enormem Potenzial perfekt. Die Gasheizung wurde 2019 erneuert.

Lage

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in besonders schöner Lage, nur wenige Schritte vom Pasing-Nymphenburg-Kanal mit seiner prachtvollen Baumkulisse entfernt. Die herrlich grüne Umgebung mit gepflegter Bausubstanz bildet ein äußerst angenehmes, gehobenes Wohnumfeld. Das besondere Ambiente der nur wenige Schritte entfernten Villenkolonie I mit ihren historischen Villen, den großen Gärten und dem alten Baumbestand ist hier noch deutlich spürbar.

Obermenzing zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Münchens. Die familienfreundliche, gewachsene Infrastruktur trifft hier auf hohen Freizeit- und Erholungswert. In Gehweite liegen die Grundschule an der Oselstraße mit Mittagsbetreuung, die Trattoria „Speisemeisteri“ sowie der westliche Eingang des Nymphenburger Schlossparks. Der nahegelegene Durchblick bietet Joggingstrecken, einen Spielplatz und eine moderne Fitnessanlage. Auch die Blütenburg mit der beliebten Schlossschänke ist fußläufig erreichbar. Die TuS-Obermenzing-Tennisanlage in der Meyerbeerstraße sowie der Vollcorner-Biomarkt (250 m, ca. 3 Min. zu Fuß) runden das attraktive Umfeld ab.

Im angrenzenden Ortszentrum von Pasing ist die komplette Infrastruktur mit allen Annehmlichkeiten einer autarken Kleinstadt vorhanden: die Pasing Arcaden mit über 100 Geschäften, der historische Pasinger Viktualienmarkt, Post, Banken, Stadtbibliothek und viele Einrichtungen mehr. Auch an der Verdistraße findet man vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Der Pasinger Bahnhof bietet umstiegsfreien S-Bahn-Anschluss zur City sowie zum Münchner Flughafen und ist 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.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und



dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.







