



**81247 München**

Historisches Juwel von 1913 an der Blütenburg mit Pool und Atelierhaus



**2.700.000 €**

Kaufpreis

**228 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**520 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Tanja Stich

Tel.: +49 89 15 94 55-84

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

**Flächen & Zimmer**

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 228 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 345 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 520 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 4                  |
| Schlafzimmer        | 3                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 2                  |
| Stellplätze         | 1                  |

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab nach

**Preise & Kosten**

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Kaufpreis           | 2.700.000 €  |
| provisionspflichtig | ✓            |
| Aussen-Courtage     | 2,975% inkl. |

**Energieausweis**

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 29.04.2026  |
| gültig bis           | 29.04.2036  |
| Baujahr (Haus)       | 1913        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 135.1       |
| Primär-Energieträger | Gas         |
| Wertklasse           | E           |



## Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1913     |
| letzte Modernisierung | 2011     |
| Zustand               | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Kamin                  | ✓       |
| Gartennutzung          | ✓       |
| Sauna                  | ✓       |
| Swimmingpool           | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Fliesen (teils historisch) und Eiche-Stabparkett im Hochparterre; Marmor-Würfel im Wintergarten; historische Weichholzdielen und neues Eiche-Dielenparkett im Obergeschoss; Laminat im Untergeschoss
- Historisches Holz-Treppenhaus
- Fußbodenheizung im Wohn-/Essbereich
- Kachelofen (Brunner) in der Küche
- Einbauküche (Ikea, 2012), ausgestattet mit Fronten, ausgestattet mit 6-flammigem Gasherd mit Ofen (Smeg), Side-by-Side-Kühl-Gefrier-Kombination mit Icemaker (GE), Geschirrspüler (Bosch, neu im Jahr 2025) und Porzellanspüle im Landhaus-Stil
- Pantry-Küche im Untergeschoss
- Historische Türen
- Bad, gestaltet mit sandfarbenen Fliesen in Naturstein-Optik und orangefarbenem Sicis-Glasmosaik, ausgestattet mit geräumiger Walk-in Dusche, breitem Waschbecken, WC, Bidet (Duravit, teils „Starck 3“) sowie Deckenspots
- Gäste-WCs im Hochparterre und Untergeschoss
- Deckenspots im Wohn-/Essbereich
- Maßeinbauten vom Schreiner angefertigt im Elternschlafzimmer (Einbauschränke), im Büro und einem der Kinderzimmer
- Historische Kassetentüren mit originalen Messing-Beschlägen
- Teils Holzfenster, teils Kunststofffenster im Hochparterre; teils historische Kastenfenster im Obergeschoss
- Klafs-Sauna (Sanarium und finnische Sauna) im Untergeschoss
- Duschbereich im Untergeschoss
- Waschmaschinenanschluss im Untergeschoss
- Outdoor-Pool, unbeheizt, und Außendusche mit Warmwasser-Anschluss
- Garage mit zweiflügeligem Holztor und schallgedämmter Wand zum Nachbarhaus



## Beschreibung

Eingebettet in einen hinreißenden Garten mit perfekter West-Ausrichtung begeistert dieses ebenso außergewöhnliche wie individuelle Einfamilienhaus durch Stil, Retro-Flair und Wohlfühlambiente. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1913 und wurde in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach modernisiert und erweitert. Erbaut im ländlichen Cottage-Stil, verzaubert die Fassade mit einem holzverkleideten Giebel, einer romantischen Loggia, einem Spalier und weißen Sprossenfenstern.

Im Inneren eröffnet sich ein wahres Schmuckkästchen, das durch originale Details wie einen Kachelofen und ein historisches Holztreppehaus begeistert. Ein expressives Farbkonzept unterstreicht den Charme der behaglichen Räume. Die Wohnfläche von ca. 228 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen und umfasst einen ideal gegliederten Wohn-/Essbereich mit anschließender Wohnküche und Wintergarten, drei Schlafzimmer, ein Bad und ein Gäste-WC. In einem wohnlich gestalteten Untergeschoss befindet sich ein Hobbybereich, der aus einer Wohnküche und einem großen, hellen Raum besteht. Auch eine Sauna ist im Untergeschoss untergebracht. Ein absolutes Highlight ist der stimmungsvoll gestaltete und prachtvoll eingewachsene Garten mit Pool und Sommerhaus.

Im Rahmen punktueller Modernisierungen lässt sich dieses außergewöhnlich reizvolle Objekt mit zeitgemäßem Wohnkomfort ausstatten.

## Lage

Obermenzing zählt zu den besonders begehrten Wohnlagen Münchens. Hier trifft ein hoher Freizeit- und Erholungswert auf eine familienfreundliche, gewachsene Infrastruktur. Der Würmgürtel zeigt sich als naturbelassene, grüne Oase, und das nahegelegene Blütenburger Schloss entfaltet zu jeder Jahreszeit seinen historischen Charme.

Dieses äußerst charmante Familiendomizil begeistert durch seine privilegierte, absolut ruhige Lage in einer malerischen Alleestraße. Die herrlich grüne Umgebung mit gepflegter Bausubstanz, großen Gärten und altem Baumbestand bildet ein anspruchsvolles Wohnumfeld. Nur wenige Schritte entfernt erstreckt sich der „Durchblick“, ein naturnaher, parkähnlicher Grünzug, der eine Verbindungsachse zwischen Schloss Blütenburg und Schloss Nymphenburg bildet. Auch der idyllische Nymphenburg-Pasing-Kanal liegt ganz in der Nähe.

In Lauf- bzw. Radnähe gibt es Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kitas. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die beliebte Grundschule an der Grandlstraße. Für die ganze Familie bietet die nahe Sportanlage Obermenzing ein breites Programm von Fitness über Tennis bis hin zu Hockey und Fußball. Die Trattoria „Speisemeisteri“ erreicht man ebenfalls bequem zu Fuß. In wenigen Radminuten gelangt man zum Pasinger Bahnhof, der eine perfekte Anbindung an den ÖPNV und in die Münchner Innenstadt bietet und darüber hinaus ICE-Haltestelle ist.

## 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.







