



81245 München

Altbau-Villa auf Traumgrundstück in begehrter Lage der Villenkolonie I



2.900.000 €

Kaufpreis

161 m²

Wohnfläche

940 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Sarah Bisada

Tel.: +49 89 15 94 55-63

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	161 m ²
Nutzfläche	252 m ²
Grundstücksfläche	940 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1890
letzte Modernisierung	1985

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.900.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	04.06.2034
Baujahr (Haus)	1890
Endenergiebedarf	213,7
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---



Beschreibung

Die freistehende Villa stammt aus dem Baujahr 1890 und liegt eingebettet auf einem 940 m² großen Gartengrundstück im Herzen der Villenkolonie I. Gegründet um 1892 von dem renommierten Architekten August Exter, begeistert diese idyllische Siedlung bis heute durch ihren weitläufigen Gartenstadt-Charakter und prachtvolle, meist denkmalgeschützte Altbauten. Ein Großteil der historischen Villen wurde in den vergangenen Jahren bereits saniert und präsentiert sich als unwiederbringliche Altbau-Juwelen. So entstand hier, nur wenige Schritte vom malerischen Pasing-Nymphenburg-Kanal mit seinem naturnahen Grünzug entfernt, ein bestechend schönes und dabei äußerst familienfreundliches Wohnviertel, das von einem anspruchsvollen Publikum sehr geschätzt wird.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt besitzt eine eindrucksvoll gegliederte Fassade. Im Inneren existieren ein historisches Holz-Treppenhaus und Kassettentüren mit größtenteils original erhaltenen Messingbeschlägen. Auch Wandpaneelierungen unterstreichen das Flair des späten 19. Jahrhunderts. Im Rahmen einer Revitalisierung könnte der großbürgerliche Charme jener Epoche wiederhergestellt werden oder aber moderne Stilvarianten realisiert werden. Die Villa steht lediglich unter Ensembleschutz, was im Falle einer Sanierung interessante Möglichkeiten eröffnet. Details zu einer eventuellen Erweiterung finden Sie in unserem ausführlichen Exposé.

Lage

Im südlichen Obermenzing und Pasing entstand ab 1892 die „Villenkolonie I“ nach Plänen so bedeutender Architekten wie Richard Riemerschmid, Bernhard Borst und August Exter. Das exklusiv von uns angebotene Objekt liegt absolut ruhig, nur wenige Schritte vom Pasing-Nymphenburg Kanal entfernt, im Herzen dieser idyllischen Villensiedlung. Diese Bestlage wird durch die herrlich grüne Umgebung mit gepflegter historischer Bausubstanz, großen Gärten und altem Baumbestand geprägt. So entsteht ein nobles und äußerst familienfreundliches Wohnumfeld.

In kurzer Gehentfernung befindet sich die Grundschule an der Oselstraße. Auch die beliebte Trattoria „Speisemeisterei“ mit idylischem Gastgarten ist nur wenige Schritte entfernt. Im nahen 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 und viele Einrichtungen mehr. Auch an der Verdistraße findet man vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Obermenzing zählt zu den gesuchtesten Wohnlagen Münchens. Hier trifft ein hoher Freizeit- und Erholungswert auf eine gewachsene Infrastruktur. Der Würmgürtel und das nahe Blütenburger Schloss entfalten zu jeder Jahreszeit ihren Charme. Zu Fuß oder per Rad gelangt man schnell zu einem rückwärtigen Eingang des Nymphenburger Schlossparks.

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.



