



81245 München

Großzügiges Wohngefühl: Einfamilienhaus mit Traumgarten zur Neugestaltung



2.380.000 €

Kaufpreis

296 m²

Wohnfläche

911 m²

Grundstücksfläche

7,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Carina Gallant

Tel.: +49 89 15 94 55-83

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	296 m ²
Nutzfläche	399 m ²
Grundstücksfläche	911 m ²
Zimmer	7,5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.380.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.04.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1984
Energieverbrauchskennwert	166,6
Primär-Energieträger	Erdgas schwer
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1984
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Marmorboden im Entrée, im Wohnbereich und in der Küche, Fliesen in den Bädern, Vinylboden in Holzoptik im Dachstudio
- Fußbodenheizung im Wohnbereich
- Bad (Obergeschoss), hell gefliest, mit Wanne, Waschbecken, Spiegel und Leuchte
- Gäste-WC (Obergeschoss), hell gefliest, mit WC, zwei Waschbecken, Spiegeln und Leuchten
- Duschbad (Dachgeschoss), hell gefliest, mit Duschkabine, Waschbecken, beleuchtetem Spiegel und WC
- Duschbad (Untergeschoss), mit Duschkabine, Handwaschbecken, beleuchtetem Spiegel, WC und Waschmaschinenanschluss
- Waschmaschinenanschluss im Duschbad (Untergeschoss)
- Holz-Sprossenfenster größtenteils, 2-fach verglast, teilweise abschließbar
- Rollläden, teilweise manuell
- Innentüren in Braun
- Terrasse, steingedeckt, ausgestattet mit Steckdose, Beleuchtung, manueller Markise und Wasseranschluss
- Einzelgarage mit ausgebautem Stauraumspeicher
- Zufahrtstor, elektrisch



Beschreibung

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Villenkolonie II liegt dieses freistehende Einfamilienhaus in einer idyllischen, ausgesprochen ruhigen und grünen Lage, geprägt von geschmackvollen Neubauten und historischen, denkmalgeschützten Anwesen. Diese exklusiv von uns zur Neugestaltung angebotene Immobilie fügt sich mit ihrem klassischen Erscheinungsbild, Ziegeldetails und einem charakteristischen Turm-Erker harmonisch in das gehobene Umfeld ein.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 296 m². Auf drei lichterfüllten Wohnebenen verteilen sich ein perfekt gegliederter Wohnbereich mit direktem Gartenzugang, eine separate Küche, drei (Schlaf-)Zimmer, zwei Bäder, ein großzügiges Dachstudio, ein Gäste-WC und Abstellräume. Im Untergeschoss kommen ein Hauswirtschafts- und Heizungsraum, ein Duschbad sowie weitere Kellerräume hinzu. Zum Objekt gehört eine Einzelgarage, die autark zur Architektur des Hauses gestaltet wurde.

Die Ausstattung entspricht nicht mehr dem heutigen Standard, worin gerade das Potenzial liegt. Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung kann ein wunderbares Familiendomizil, ein repräsentativer Wohnsitz oder ein Refugium für kreative Köpfe entstehen, das hohe Ansprüche an zeitgemäßen Wohnkomfort und eine individuelle Ästhetik erfüllt. Es wurden bereits einige Bodenbeläge entfernt.

Neben der exquisiten Lage besticht das Objekt mit seinem zauberhaften Garten: Alter Baumbestand und eine vielfältige Bepflanzung verleihen ihm einen parkähnlichen, märchenhaften Charakter, der schon damals zum Verweilen und Nachdenken einlud. Eine lauschige, überdachte Sonnenterrasse mit idealer Ausrichtung nach Süden eröffnet ein charmantes Outdoor-Paradies mit Blick ins Grüne.

Lage

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in absolut ruhiger, grüner Lage inmitten eines niveaувollen Wohngebietes im schönsten Obermenzing angrenzend an die Villenkolonie II. Gepflegte Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienanlagen und eingewachsene Gärten prägen das Bild; besonders geschätzt wird hier das Wohnen in einem idyllischen, intakten Umfeld.

Obermenzing bietet eine hohe Lebensqualität und zählt mit seiner Naturnähe, der familienfreundlichen Infrastruktur und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den begehrtesten Wohnvierteln im Münchner Westen. Ein gut sortierter Edeka-Markt liegt nur wenige Radminuten entfernt; am Rüttenauer Platz findet freitags ein beliebter Wochenmarkt statt. 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 befindet sich die Grundschule „An der Schäferwiese“ mit Mittagsbetreuung, Hort und Tagesheim. Nur wenige Schritte entfernt liegt die Kinderkrippe an der Gustav-Meyrink-Straße. Zu Fuß oder mit dem Rad gelangt man schnell zum malerischen Würmgürtel und zum Blütenburger Schloss.

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.





