



Traumhafte denkmalgeschützte Villa von 1908 mit großem Grundstück in München-Allach

Für Wohnzwecke, Gewerbe und Beherbergung nutzbar

Die ehemalige Fabrikantenvilla zählt zu den schönsten Gebäuden in München-Allach. Das charmante Anwesen mit historischer Ausstrahlung und unverwechselbarem Charakter zieht nicht nur von außen die Blicke auf sich.

Freistehende denkmalgeschützte Villa mit 4 Geschossen, voll unterkellert und laufend saniert und modernisiert.

Die ehemalige Fabrikantenvilla mit Mansardendach und halbrundem Treppenturm in historisierendem Stil wurde 1908 erbaut. Sie beeindruckt mit 45cm dicken Außenwänden, hohen Zimmerdecken und einzigartiger Ausstrahlung.

Der große eingewachsene Garten bietet viel Sonne und Schatten und einen 20 m² großen Pavillon.

Wohnfläche: ca. 413 m²

Grundstücksfläche: 1032 m²

Nutzfläche: ca. 100m²

Baujahr 1908

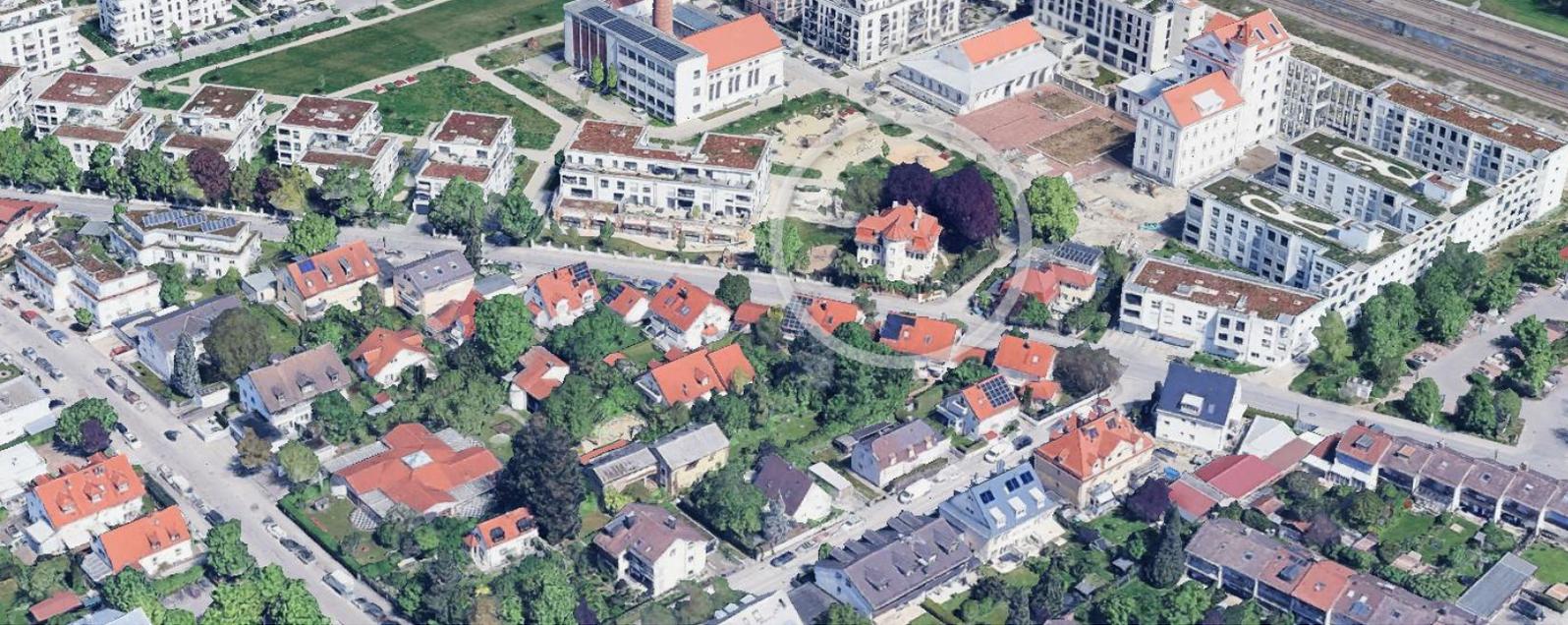
15 Zimmer, 2 Küchen, 1 Bad, 4 WCs

Bis zu 5 separate Wohnungen möglich

Parkplatz mit 8 Parkplätzen

Ein Stellplatz vor der Haustür

Alle Zimmer sind CAT5e verkabelt



Luftbild aus Süd-West Richtung. Im Hintergrund der Diamaltpark.

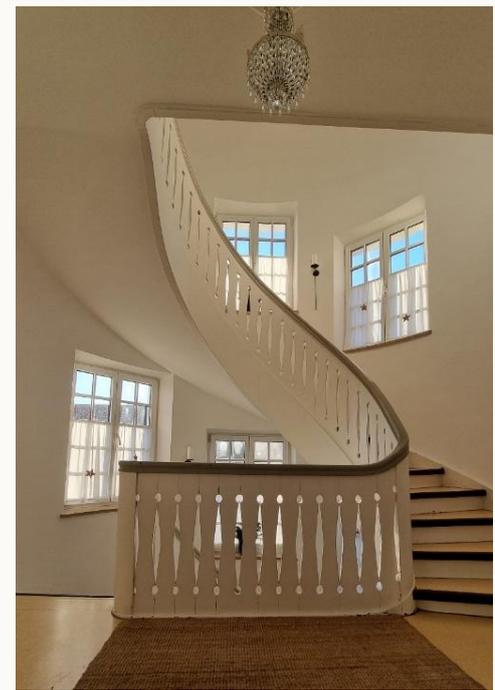
Architekt: Stefan Wollmann

Der auffällige Treppenturm ist nicht nur von außen ein Blickfang, sondern zeigt auch innen seine Schönheit.

Der Treppenturm trennt alle Stockwerke voneinander. In jedem Stockwerk ist eine separate Wohneinheit möglich. Im Erdgeschoss und im 2. Stock gibt es eine Küche. Im Erdgeschoss gibt es ein Bad, in den anderen Stockwerken WCs.

Der ausgebaute Dachstuhl ist über eine eiserne Wendeltreppe erreichbar und bietet mit den sichtbaren Dachbalken einen besonderen einzigartigen Charme.

Der große Garten auf der Rückseite der Villa bietet viel Erholung, Schatten und einen großen, massiven Pavillon.



2000: Sanierung: Neue Gasheizung, neue Strom- und Wasserleitungen, neue 2-fach verglaste weiße Aluminiumfenster (maßgefertigt), vollständige Verkabelung aller Zimmer und Küchen mit CAT5e Kabeln und hochwertigen RJ45 Dosen (ca. 100 Stück im Haus) von Telegärtner für bis zu 1 GB/s. Alle Kabel laufen im mittleren Zimmer im Keller zusammen.

2009: Sanierung: Alle Wohnräume innen neu verputzt, alle Böden mit neuen massiven Eichenholzdielen ausgelegt, neues Bad im EG, Dachboden neu isoliert und ausgebaut, neue Fenster im Dachgeschoss, Wendeltreppe aus Gusseisen zum Dachgeschoss eingebaut.

2019: Fassaden renoviert und gestrichen (bis auf Nordseite), Dach instandgesetzt, Laubschutz für Dachrinnen (nicht auf West-Seite), Fensterläden restauriert, geschliffen und gestrichen (nicht auf Nordseite), Pavillon errichtet.

2023: Neue eta Pelletheizung PC 32 mit 32KW mit Frischwasserstation und permasolvent primus 2.1 Entkalkungssystem, Außentank mit 14m³ Speicher, neue Hebeanlage.

Neue Zäune: zur Straße Holzlattenzaun aus Lärchenholz in denkmal-geschützter Einfriedung, zur Seite und zum hinteren Parkplatz ein zum Gebäude passender, im historischen Stil gestalteter schwarzer Metallzaun aus Zaunfeldern mit geschwungenen Stäben aus massivem Stahl mit elektrischem Tor zum Stellplatz vor der Haustür.

VDSL Internetanschluss mit 170MB/s ist vorhandene, weitere können hinzugebucht werden (theoretisch bis zu 6 Anschlüsse basierend auf den vorhandenen Anschlusskabeln). In der Vergangenheit wurden 2 weitere DSL Anschlüsse parallel genutzt.

Glasfaserkabel (Telekom) liegt unter der Zufahrt, Leerrohre liegen wenige Meter entfernt am Gartenzaun.

Derzeit wird das Gebäude vom Eigentümer zum Wohnen (Erdgeschoss) und als Büro für seine Agentur verwendet. Die Stockwerke 1, 2 und Dachgeschoss können kurzfristig frei werden (2-3 Monate) bzw. befristet vermietet werden beispielsweise bis Umbaumaßnahmen beginnen. Das Erdgeschoss nach Absprache, ebenfalls befristete Vermietung.

Die Villa liegt im neuen Diamaltpark in München Allach. Das Grundstück ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen mit besonderen Nutzungsmöglichkeiten gemäß dem Bebauungsplan von 2018.

Die Villa kann zu Wohnzwecken, für gewerbliche Nutzung (stilles Gewerbe) und zur Beherbergung genutzt werden. Somit ergeben sich sehr umfangreiche und flexible Nutzungsmöglichkeiten (siehe weitere Hinweise am Ende des Exposés).

Zudem bietet der Bebauungsplan weitere Möglichkeiten wie eine große Terrasse und eine Garage.

Insgesamt 8 Kamine bieten die Möglichkeit der flexiblen Nutzung von Kaminöfen. Derzeit steht ein Wamslerherd in der Küche im Erdgeschoss, einer im Wohnzimmer und ein Kaminofen im Büro im 1. Stock.

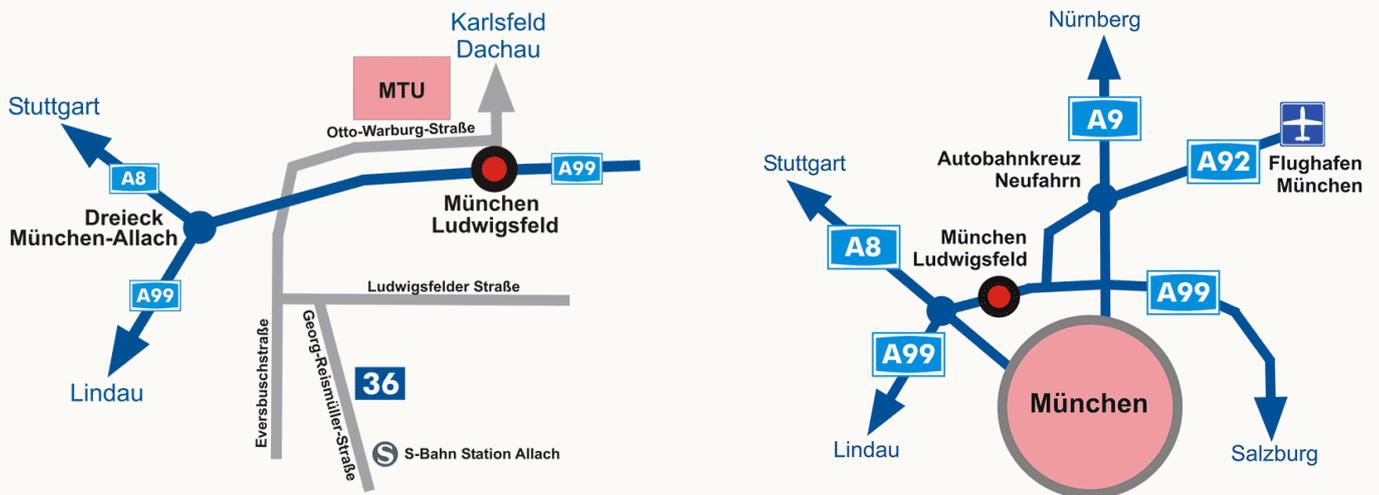


Lage

Der Stadtteil Allach-Untermenzing liegt am Nord-West Rand Münchens und wurde als 1938 zur Stadt München eingemeindet. Allach ist noch ländlich geprägt und bietet in der direkten Umgebung alles für den täglichen Bedarf. Kindergärten, Kitas, Schulen und der öffentliche Nahverkehr sind fußläufig schnell erreichbar. Das Freizeitangebot ist durch die Wälder und Seen in der direkten Umgebung sehr groß.

Die Autobahn-Anschlussstelle München-Ludwigsfeld ist in 6 Minuten erreichbar (3,8km), ebenso die Richtung Westen gelegene Anschlussstelle München Lochhausen in 11 Minuten (10km). Man erreicht daher schnell die Autobahnen A92 (Deggendorf – Flughafen München), A9 (Nürnberg), A99 (Salzburg), A8 (Stuttgart) und A99 (Lindau). Die Fahrt zum Flughafen dauert etwa 25 Minuten.

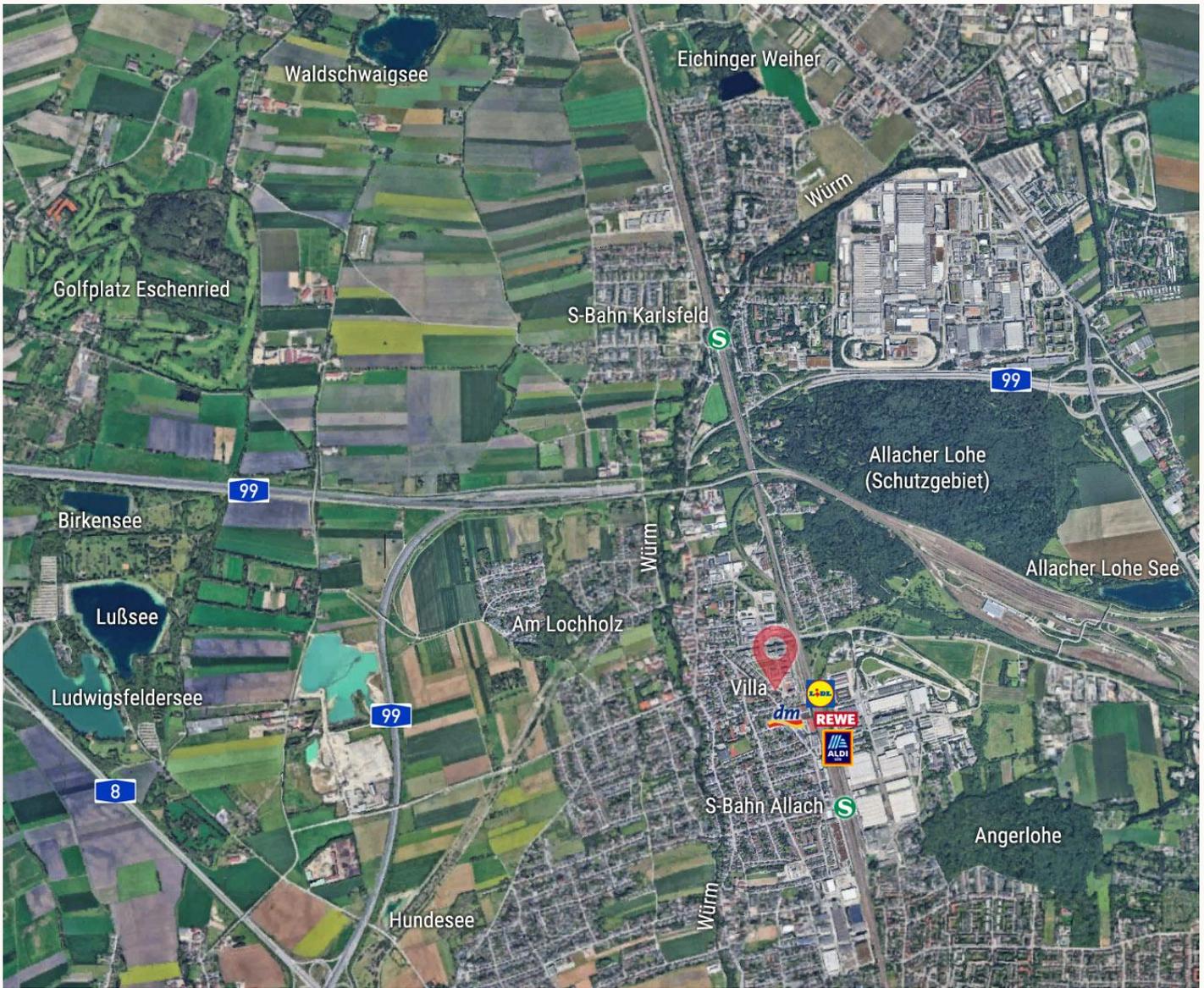
Der S-Bahnhof Allach ist zu Fuß in 9 Minuten erreichbar (650m), die Bushaltestellen Georg-Reismüller-Straße sind nur wenige Meter von der Haustür entfernt. Hier fahren die Linien 160 (Zwischen Karlsfeld und Pasing) und 164 (Zwischen Karlsfeld und Westfriedhof) sowie die Expresslinie X36 (Zwischen München Allach, OEZ und Alte Heide).



Allach liegt noch im MVV Innenraum "M". Mit der S2 von Allach bis zum Hauptbahnhof sind es nur 7 Stationen, die Fahrt dauert nur 13 Minuten! In der näheren Umgebung gibt es mehrere Waldstücke, Seen und Weiher. Durch Allach fließt die Würm, an der man Richtung Süden bis nach Starnberg radeln und wandern kann. Weitere Naherholungsgebiete liegen in der weiteren Umgebung.

Die folgenden beiden Abbildungen stammen aus der Originalzeichnung von 1908. Hierin sind 2 Balkone erkennbar, die es heute nicht mehr gibt. Auch den Erker auf der linken Seite im linken Bild gibt es nicht mehr.





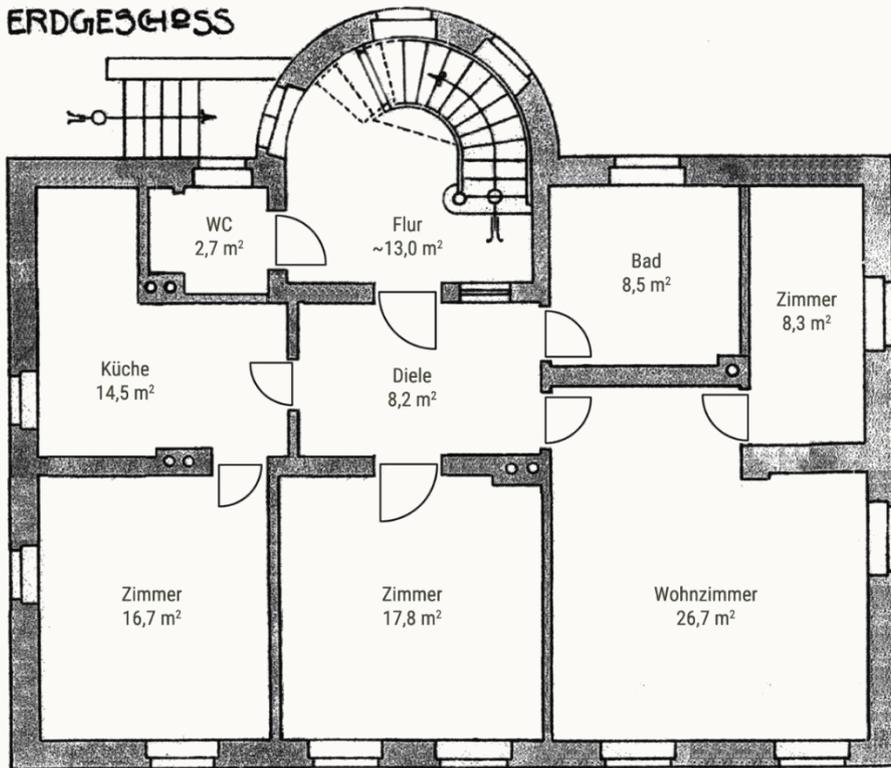
Das Satellitenbild zeigt die Villa und die Infrastruktur, Badeseen und Wälder in der unmittelbaren Umgebung.

Das Schloss Nymphenburg mit seinen Parkanlagen liegt südöstlich von Allach, die Ruderregatta mit dem Regattaparksee liegen nordöstlich von Allach (nicht mehr im Bild zu sehen). Auf halbem Weg dorthin gibt es den idyllischen Feldmochinger See.

Am S-Bahnhof Allach gibt es das Einkaufszentrum Evers, das Olympiaeinkaufszentrum OEZ ist in 12 Minuten mit dem Auto oder per Bus erreichbar (Linie X36). Alles für den täglichen Bedarf ist nur wenige Meter entfernt erreichbar: Lidl, dm, REWE (inkl. Postschalter), Aldi und Orterer Getränkemarkt.



ERDGESCHOSS



Erdgeschoss

ca. 103,4 m² Wohnfläche

1 Küche

1 Bad

1 WC

1 Diele

4 Zimmer

ca. 13,0 m² Nutzfläche

1 Flur (Treppenhaus)



Blick auf die historische Wohnungstür im Erdgeschoss.

Hinweis: Die tragenden Wände sind in den Skizzen als dicke Mauern zu erkennen. Die dünnen Wände sind überwiegend Rigips-Wände.

Esszimmer: Wandschrank mit Spiegeltüren, originale Tür mit Türfutter zur Küche.





Küche mit altem Wamsler Herd und kleinem Esstisch.





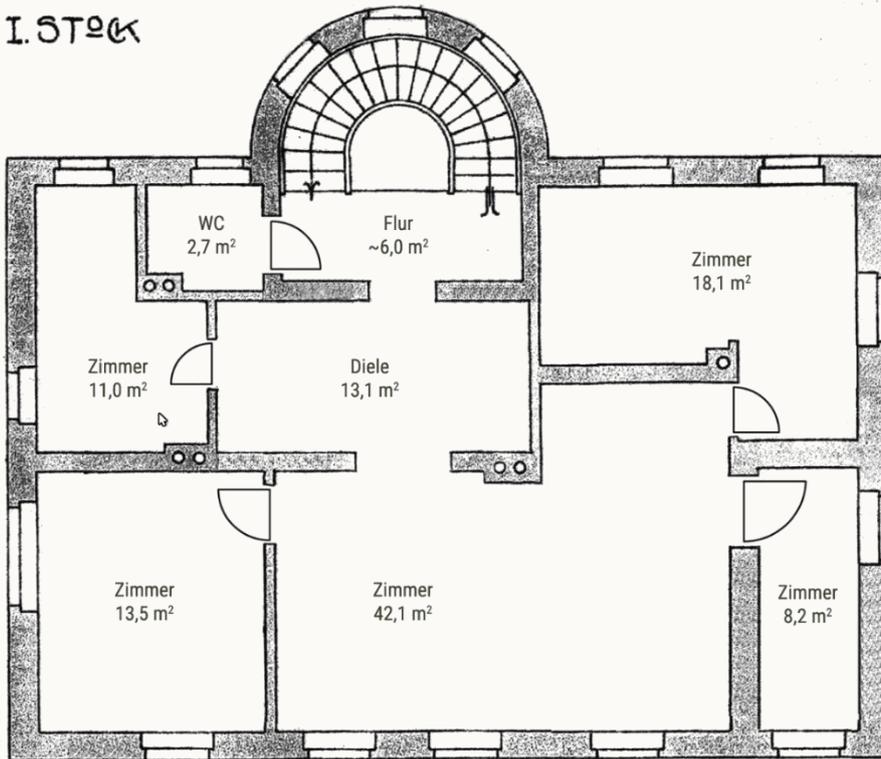
Barrierefreies Bad mit freistehender Wanne und verglaster Walk-In-Dusche



Großes Wohnzimmer mit Kaminofen.



I. Stock



1. Stock

ca. 108,7 m² Wohnfläche

1 WC

1 Diele

5 Zimmer

ca. 6,0 m² Nutzfläche

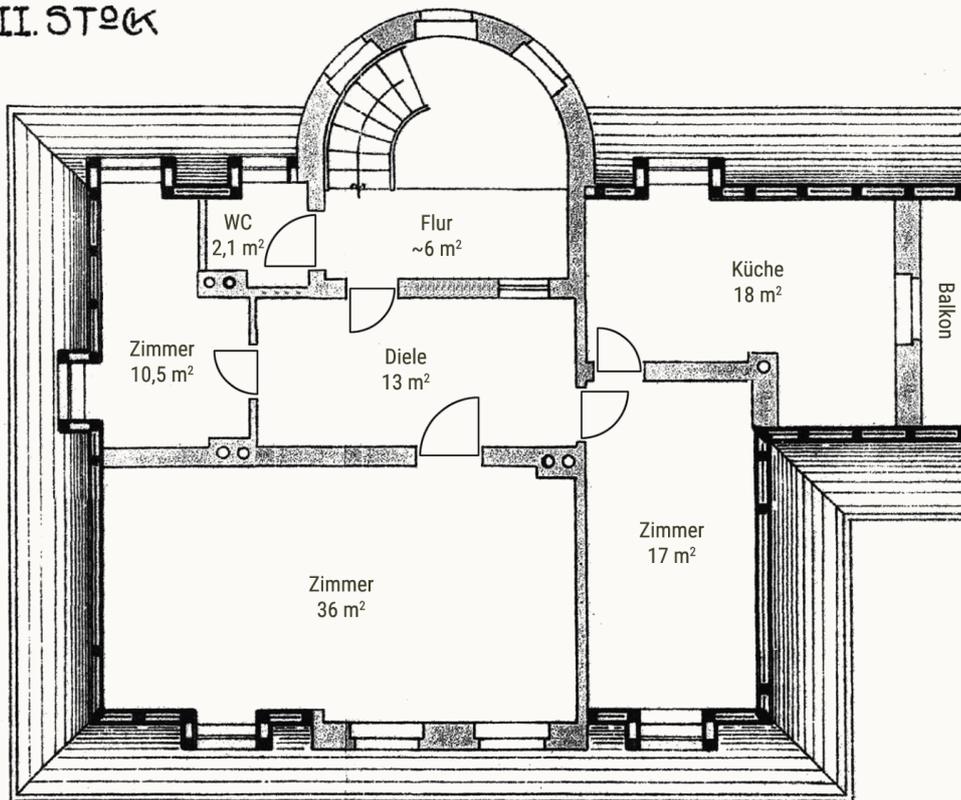
1 Flur



Großes Büro im ersten Stock.

Links: Blick die Treppe hinauf zum zweiten Stock.

II. STÖCK



2. Stock

ca. 96,6 m² Wohnfläche

- 1 WC
- 1 Diele
- 1 Küche
- 3 Zimmer

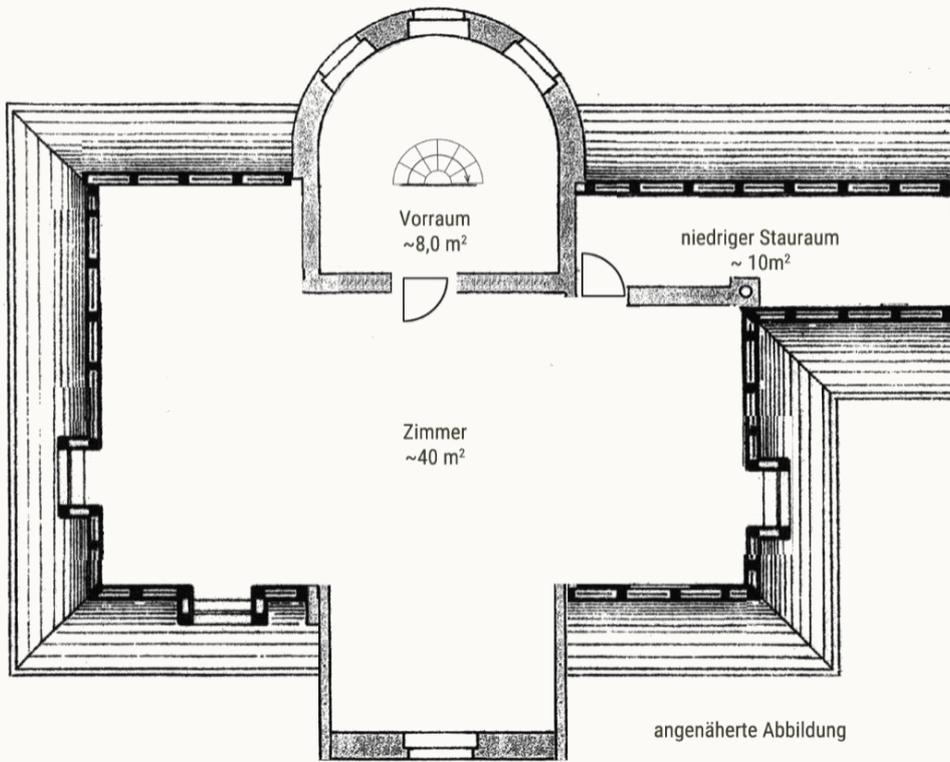
ca. 6,0 m² Nutzfläche

- 1 Flur
- 1 Balkon (Fluchtweg)



Links im Bild die Diele, oben die Küche, rechts im Bild ein kleiner Besprechungsraum.





Dachgeschoss

ca. 40 m² Wohnfläche
1 Zimmer (Dachstudio)

ca. 13 m² Nutzfläche
1 Vorraum
1 Stauraum



Die gusseiserne
Wendeltreppe
hinauf zum
Dachgeschoss.

Rechts der Raum
unter dem Dach-
giebel in Richtung
Garten.





Das Dachstudio ist ein beeindruckender Raum. Sämtliche originalen Dachbalken wurden bei der Dämmung sichtbar gehalten.

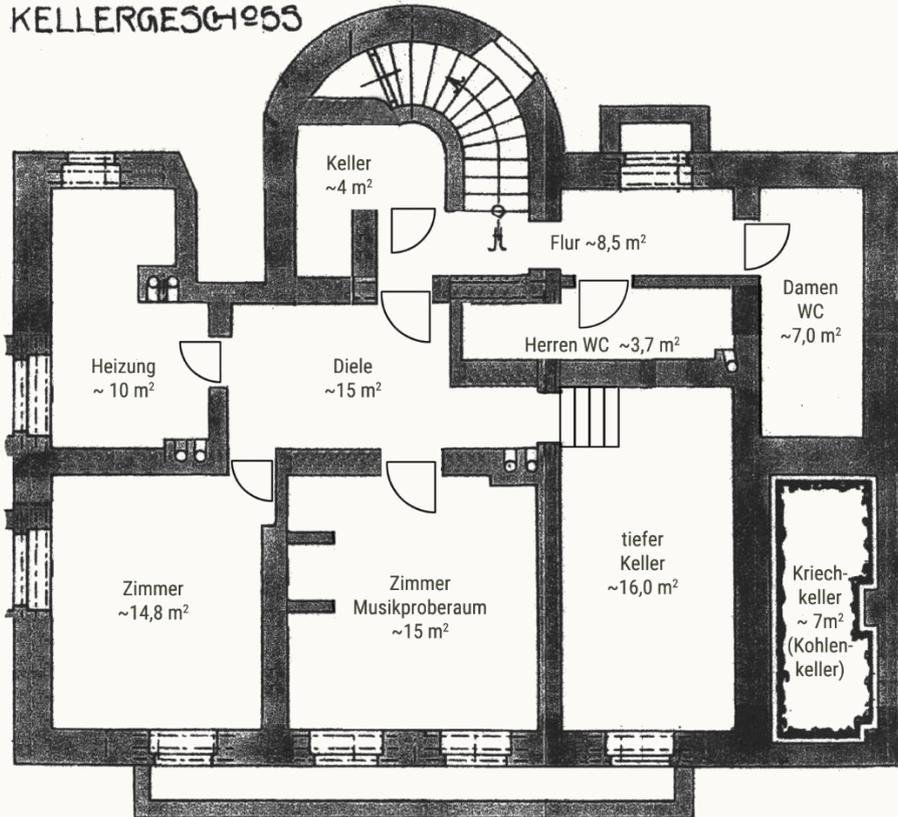
Zwei Dachfenster (links im Bild ansatzweise zu sehen) mit Regensensor und Fernbedienung ermöglichen eine gute Lüftungsmöglichkeit und spenden dem Raum zusätzlich viel Licht.

Auf den Querbalken könnte ein weiterer Raum mit einem Zwischenboden realisiert werden, beispielweise für eine zusätzliche Schlafmöglichkeit.

Weitere Erweiterungsmöglichkeiten

In den ergänzenden Hinweisen am Ende des Dokuments finden Sie Details zum Bebauungsplan, der eine Terrasse über die üblichen Maße hinaus, Balkone und auch den Bau einer Garage vorsieht.

KELLERGEOSCH 1955



Kellergeschoss

ca. 64m² Wohnfläche

1 Diele

1 Flur

2 WC

2 Zimmer

ca. 20 m² Nutzfläche

1 Kellerraum (klein)

1 Keller (tief)

Heizungsraum

Kohlenkeller (von außen)



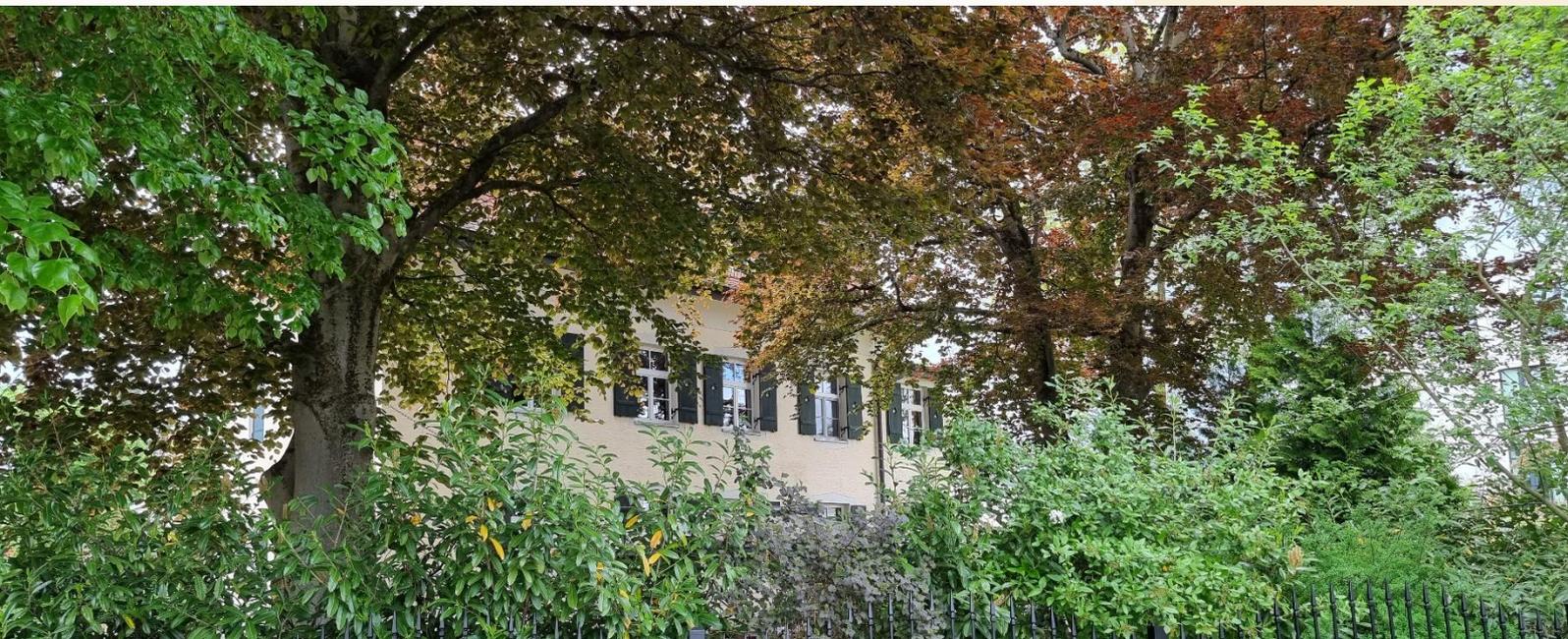
Garten

Pavillon mit

ca. 20 m² Nutzfläche

Gartenhaus

ca. 22m² Nutzfläche





Im hinteren großen Garten gibt es viel Platz für gemütliche sonnige und schattige Plätze.

Das Holztor im Bild führt direkt zum großen Parkplatz.

Auch eine Feuerstelle bietet gemütliche Stunden am Feuer.



Im vorderen Garten gibt es neben dem Gartenhaus eine gemütliche Sitzecke.



Ergänzende Hinweise

Denkmalgeschützt als Einzelobjekt unter der Aktennummer D-1-62-000-7934 (Ehemaliges Diamalt Firmengelände) geführt im [Bayerischen Denkmal-Atlas](#).

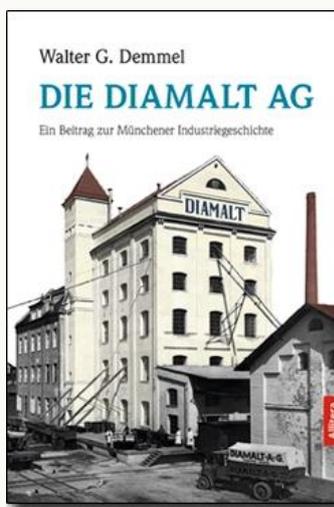
Ein Energieausweis ist für Baudenkmäler nicht vorgeschrieben. Wir haben aber die Energieeffizienz nach Verbrauchswerten für die Jahre 2015 bis 2018 ermittelt: 171 kWh/m² (Klasse **F**). Details senden wir als separates Dokument gerne zu. Dieser Wert wurde noch mit der alten Gasheizung (Baujahr 2000) ermittelt. Mit der neuen Pelletheizung sollte die Klasse **E** erreicht werden. Da die Nutzung des Gebäudes ab 2019 bedingt durch Corona deutlich reduziert wurde, würden die Verbrauchswerte nach 2018 den Wert deutlich verzerren.

Die Flächen wurden nach DIN 277 für alle fünf Stockwerke ermittelt. Die Berechnung kann sich je nach Nutzung ändern, da eine Nutzung zu Wohnzwecken, eine gewerbliche Nutzung und eine Beherbergung zulässig sind. Zum Zeitpunkt des Verkaufs wird der Keller, 1., 2. und 3. Stock gewerblich genutzt, das Erdgeschoss zum Wohnen. Die aktuelle Grundsteuer beträgt € 1.165,12.-. Die hier angegebenen "Wohnflächen" sind also auch als gewerbliche Flächen zu verstehen.



Die CAT5e Kabel sammeln sich alle im Keller im mittleren Zimmer (Musik-Proberaum) in der hinteren rechten Ecke. Die Verteilung erfolgt über ein an der Decke aufgehängtes offenes 19 Zoll Rack. Die Kabel haben Überlänge, um eine Unterputz-Verlegung zu ermöglichen.

Im Erdgeschoss sind alle Kabel unter Putz verlegt worden.



Im Buch "Die Diamalt AG" vom Stadtteilhistoriker Walter Demmel kann man sehr viele Details über die Entstehungsgeschichte erfahren.

Das Buch ist im Allitera Verlag erschienen.



Bebauungsplan

Es folgen ein paar Auszüge aus dem Bebauungsplan Nr 2103 von 2018 (Textteil) für das Diamalt Gelände, die sich auf das Grundstück (im Planteil Beamtenwohnhaus **WA1 (1)** bezeichnet) beziehen. Das Grundstück ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Den Bebauungsplan kann man hier herunterladen:

Textteil: https://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/t_8886_2103.pdf

Planteil: https://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/p_8886_2103.pdf

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Es werden vier Allgemeine Wohngebiete **WA 1** bis **WA 4**, ein Sondergebiet Denkmal **SO Denkmal** und ein Mischgebiet **MI** festgesetzt. Das **Allgemeine Wohngebiet WA 1** besteht aus den Teilbaugebieten **WA 1(1)**, **WA 1(2)**, **WA 1(3)** und **WA 1(4)**. Das Allgemeine Wohngebiet **WA 2** besteht aus den Teilgebieten **WA 2(1)** und **WA 2(2)**. Das Allgemeine Wohngebiet **WA 3** besteht den Teilbaugebieten **WA 3(1)**, **WA 3(2)**, **WA 3(3)** und **WA 3(4)**. Das Allgemeine Wohngebiet **WA 4** besteht aus den Teilbaugebieten **WA 4(1)** und **WA 4(2)**.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Im Mischgebiet werden außerdem Nutzungen gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO ausgeschlossen.

(3) In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1(1)** und **WA 4(2)** sind die Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO (**Betriebe des Beherbergungsgewerbes**, sonstige **nicht störende Gewerbebetriebe** und **Anlagen für Verwaltungen**) allgemein zulässig.

§3 Maß der baulichen Nutzung

Hier findet man allgemeine Hinweise zur Überschreitung der zulässigen Geschossflächen, zudem:

(4) Die im Plan festgesetzten Grundflächen (GR) dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten werden:

1. im **WA 1(1)** um **350m²**

§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Terrassen und Balkon

(5) In den **Allgemeinen Wohngebieten** und im Mischgebiet können die **Baugrenzen von Balkonen, Terrassen und anderen Freisitzen um bis zu 1,70 m überschritten werden**, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Vollgeschosses in Anspruch nehmen. Straßenbegrenzungslinien dürfen nicht gemäß Satz 1 überschritten werden

(6) **Terrassen außerhalb der Bauräume sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m ab Gebäudekante nur zulässig im WA 1(1)**, im **WA 1(2)**, im **WA 1(3)**, im **WA 1(4)**, im **WA 2(1)** an der Baugrenze, die der mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belastenden Fläche zugewandt ist, im **WA 4(2)** sowie im Sondergebiet Denkmal.

§ 6 Höhenentwicklung

(1) Die maximal zulässigen Wandhöhen beziehen sich auf folgende Höhenkoten

1. **WA 1(1)** 505,0 m über Normalnull (ü. NN)

§ 8 Dachform, Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung

(1) Es sind nur Flachdächer zulässig. Ausgenommen sind das **WA 1(1)**, das **WA 4(2)**, das **SO Denkmal** und das Mischgebiet. Sofern keine Firsthöhe festgesetzt ist, gilt die maximal zulässige Wandhöhe als Firsthöhe

§ 10 Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen und Unterbauungen, Grundstückszu- und -ausfahrten

(1) Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Ausgenommen davon sind

2. **WA 1(1)** und WA 4(2), in denen jeweils **Stellplätze und eine Garage** auch oberirdisch zulässig sind.

§ 11 Verkehrsflächen

(1) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen **WA 1(1)** und WA 4(2) dient dem Fuß und Radverkehr sowie der Erschließung von höchstens zwei Stellplätzen im WA 4(2)

§ 13 Nebenanlagen, Fahrrad-, Müllabstellflächen

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur in Gebäude integriert oder unterirdisch zulässig. Dies gilt nicht für das SO Denkmal, **WA 1(1)** und WA 4(2).

§ 17 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind unzulässig.

(2) Abweichend von Absatz 1 sind zulässig

1. offene Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm a) im **WA 1(1)** und WA 4(2)

Weitere Impressionen: www.google.com/search?q=diamaltpark&udm=2 (Google Bildersuche)

Es befindet sich ein Grundwasserbrunnen auf dem Grundstück (Messstelle).

Preis: € 4.950.000.-

Anschrift und Kontakt:

Thomas Kaiser

Georg-Reismüller-Str. 36

80999 München

Tel: [01702950655](tel:01702950655)

Google Maps: <https://maps.app.goo.gl/umDHMVtxKBJUjg99A>

Apple Maps: <https://maps.apple.com/place?place-id=IC25441E701BB23E9>

