

München-Obermenzing
Rißheimerstraße 15

DAS KLEINOD NÄHE BLUTENBURG EINZELDENKMAL VON 1926

TRAUMHAFTER SÜDGARTEN MIT BAUMBESTAND



QUICKVIEW

Grundstücksgröße
ca. 405,00 m²

Objektart
EFH als Einzeldenkmal

Baurecht
Denkmalschutz

Wohnfläche
ca. 112 m²

Geschosse
II + Speicher + Keller

Kaufpreis
1.100.000,- €

Käuferprovision
3,57 % inkl. MwSt.





DER ARCHITEKT UND SEIN HAUS.

Im Jahr 1926 verwirklichte der Architekt Rudolf Knecht in Obermenzing seinen Traum.

Ein Haus für sich und seine Familie - nicht mehr und nicht weniger. Die Liebe zum Detail steckt in jedem Bauteil und ist bis heute gut erhalten. Dieser sorgfältige Umgang mit Gestaltung verleiht diesem traumhaften Haus einen ganz besonderen Charme. Diesen zu erhalten, behutsam zu pflegen und partiell zu ergänzen bietet eine einmalige Chance einen individuellen Lebensraum für sich und seine Familie zu schaffen. Ganz im Sinne des Erbauers Rudolf Knecht. Viel Licht und Sonnenschein - die hervorragende Lage an der Ecke Rißheimer-/ Sedelhofstraße unterstreicht den Baustil eines ländlichen „Sommerhauses“. Anfang 1960 wurde das Haus um einen Anbau erweitert. Dieser Teil steht nicht unter Denkmalschutz und kann im Zuge einer neuen Bebauung auf dem westlichen Grundstücksteil rückgebaut werden.

Lassen Sie sich von diesem ganz besonderen Haus verzaubern.

WIR FREUEN UNS AUF SIE!

EIN GRUNDSTÜCK - VIELE MÖGLICHKEITEN.

DIE WESENTLICHEN INFORMATIONEN IM ÜBERBLICK

Das Grundstück Rißheimerstraße 15 umfasst gesamt ca. 824 m². Neben dem historischen Baudenkmal von 1926 (Ostseite) wurde 1960 auf dem westlichen Grundstücksteil ein eingeschossiger Anbau hinzugefügt. Dieser ist teilweise unterkellert und vom Baudenkmal autark und eigenständig erschlossen (Ölheizung).

Beide Gebäudeteile können über eine Verbindungstür zusammenhängend genutzt werden. Ein Raum wurde dem Einzeldenkmal mit dem Anbau von 1960 als „Blumen“-/ und Esszimmer zuge schlagen. Das Grundstück R15 wird durch SQUAREMETER in mehreren Varianten zum Kauf angeboten.

V 1 „Neubau“ Grundstücksteil West mit ca. 419 m² Grundstücksfläche

V 2 „Einzeldenkmal“ Grundstücksteil Ost mit ca. 405 m² Grundstück + Baudenkmal

V 3 „Global“ Ankauf des gesamten Grundstücks mit ca. 824 m² mit Bestandsgebäuden

Im Rahmen eines **Bauvorbescheids** werden derzeit die Rahmenbedingungen mit der Lokalbaukommission abgestimmt. Ziel ist es, den Interessenten/Käufern mit dieser Planung eine gesicherte und harmonische Grundlage zum Ankauf eines der Grundstücke vermitteln zu können.

Die Grundstücksgrößen können im Zuge der rechtlichen Prüfung des Bescheids noch variieren.



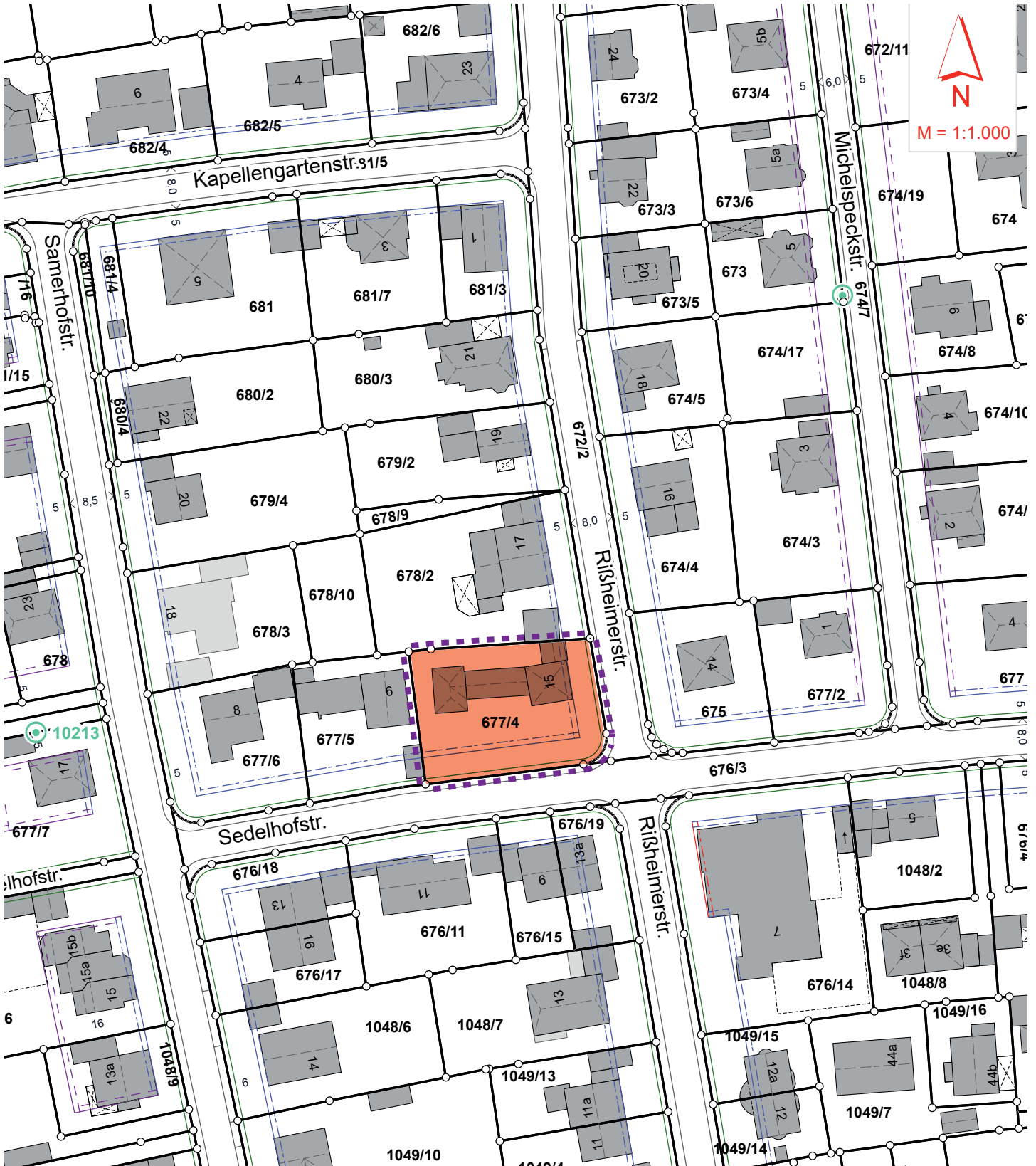
DATEN ZUM OBJEKT / BAUDENKMAL

Objektart	EFH als Einzeldenkmal
Grundstück	ca. 405,00 m ² [nach Teilung]
Baujahr	Baujahr 1926 [EFH], Anbauten aus 1960
Denkmalschutz	ja / Einzeldenkmal
Baurecht	§34 BauGB, einfaches Baugrenzenggefüge
Nutzfläche	ca. 179,60 m ² [inkl. Untergeschoss]
Wohnfläche	ca. 112,26 m ² [inkl. Anbau EG Bestand]
Stellplatz	1 Stellplatz [aussen]
Zimmer	4-5
Bäder	1 + WC
Energiedaten	B-507,5 kWh/(m ² ·a) [Klasse H]
Heizung	Gas BJ 2014 + Stückholz [Kachelofen]
Kaufpreis	1.100.000,00 €
Käuferprovision	3,57 % [inkl. MwSt.]

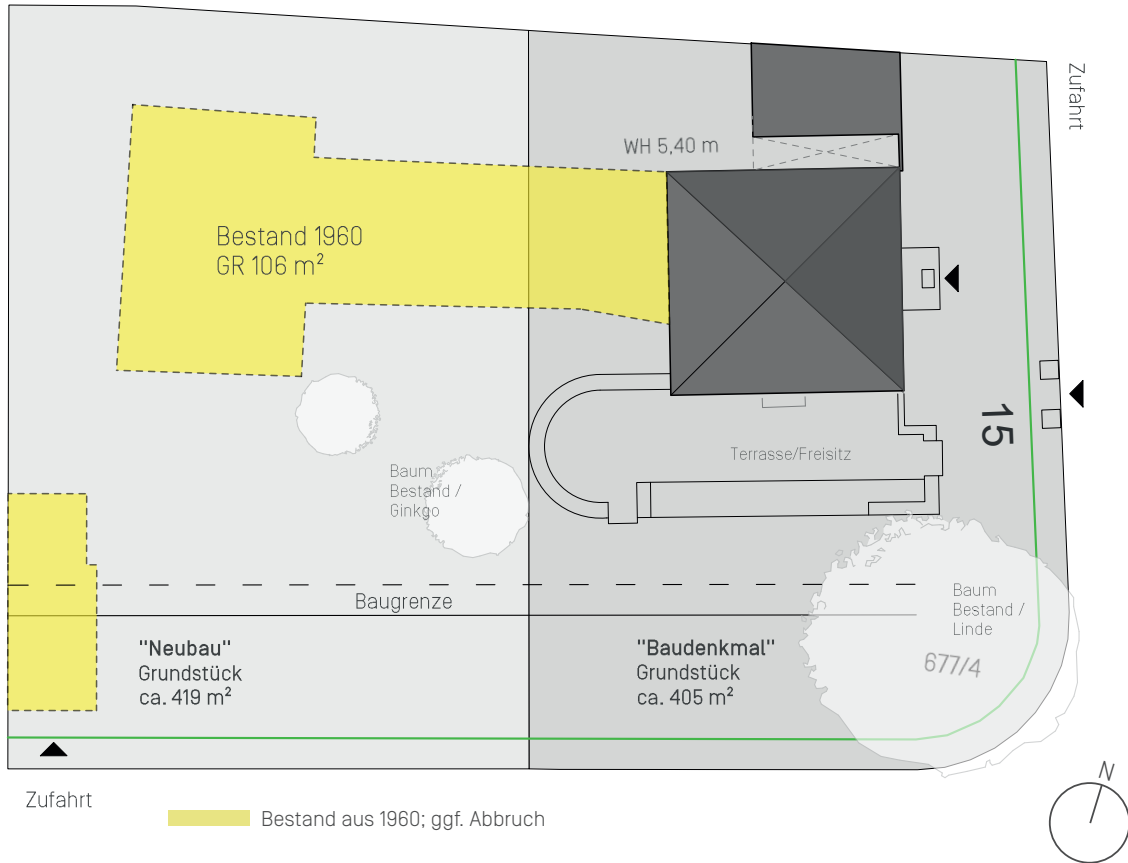


KATASTERPLAN / LAGEPLAN

M 1:1000

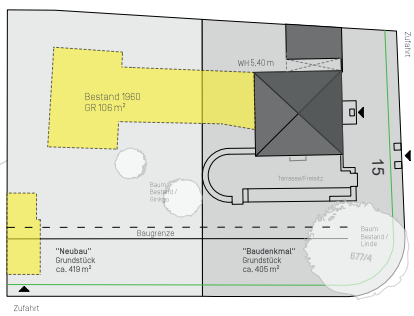
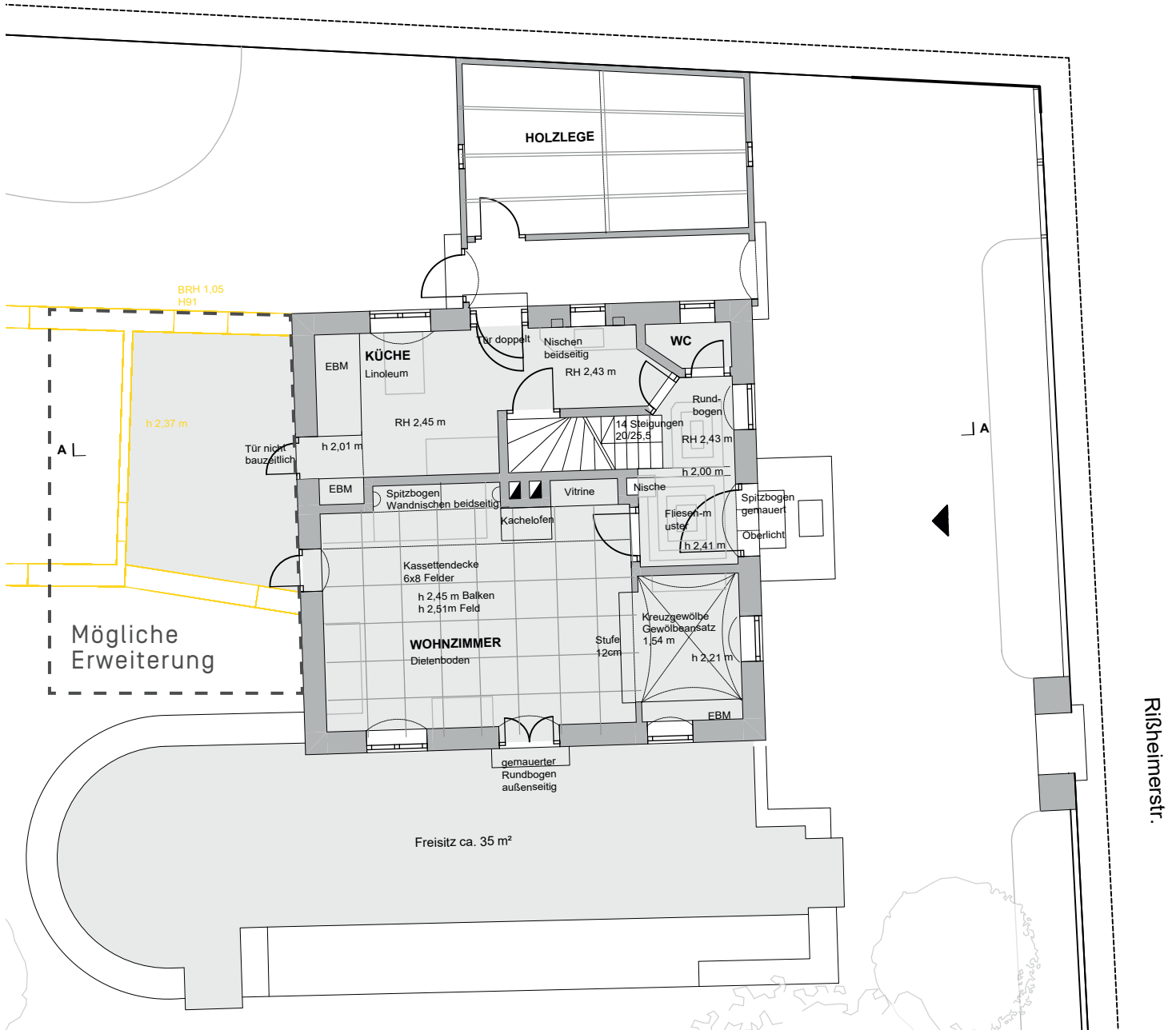


ÜBERSICHT BESTAND & GRUNDSTÜCKSTEILUNG



ERDGESCHOSS

GRUNDRISS M 1:100



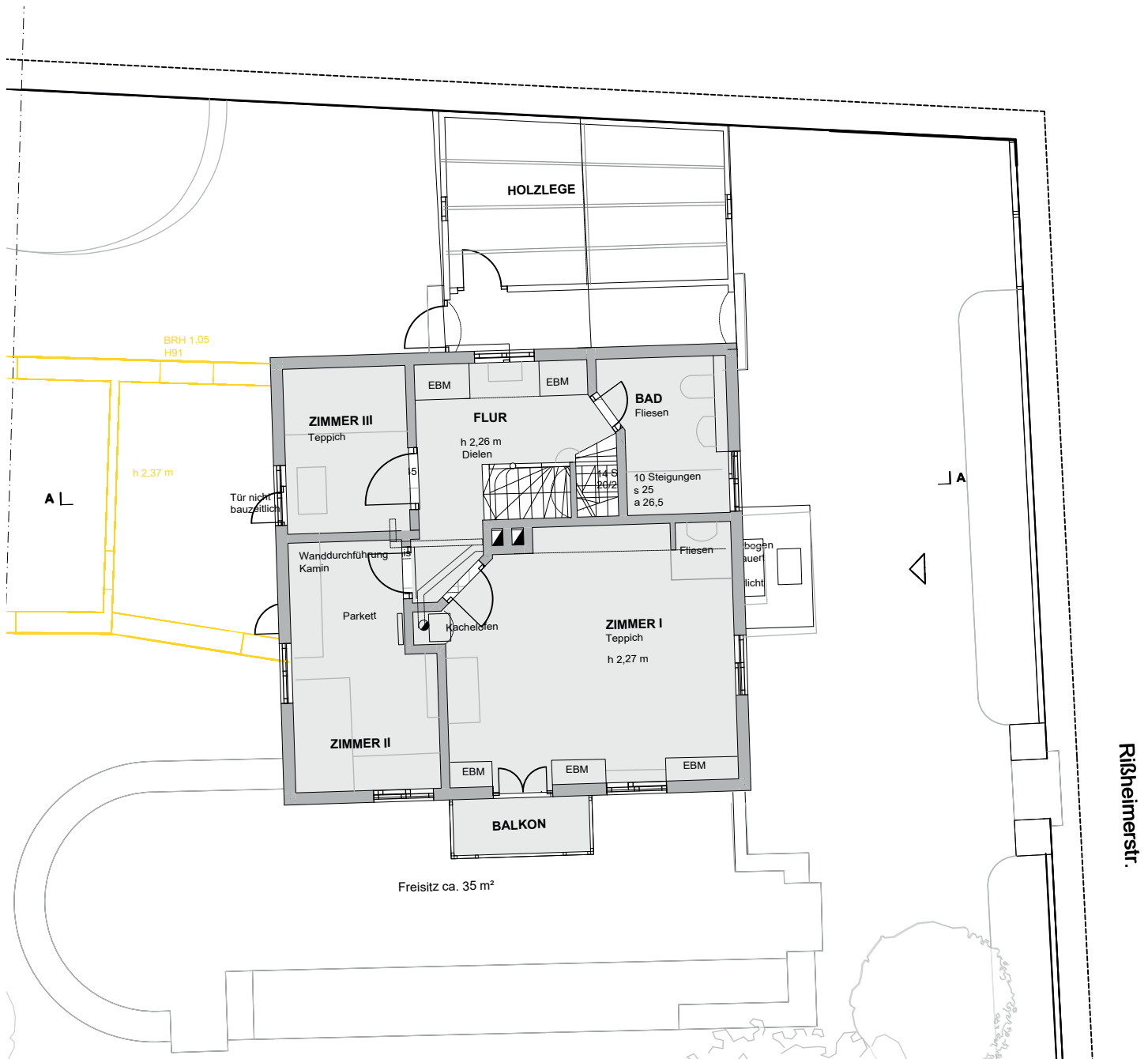
Flächen *	Wfl. m ²	Nfl. m ²
Entrée	4,40	4,40
WC	1,00	1,00
Küche	11,20	11,20
Wohnzimmer	24,50	24,50
Anbau (1960)	11,20	11,20
Freisitz (1/3)	11,66	35,00
	63,96	87,30

*Flächenangaben sind ca. Werte (ohne Gewähr)

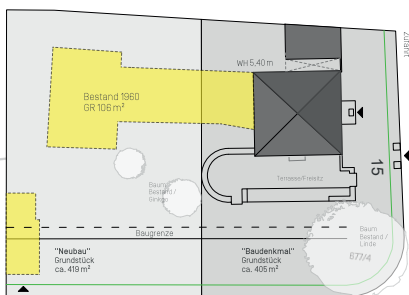


OBERGESCHOSS

GRUNDRISS M 1:100



Rißheimerstr.

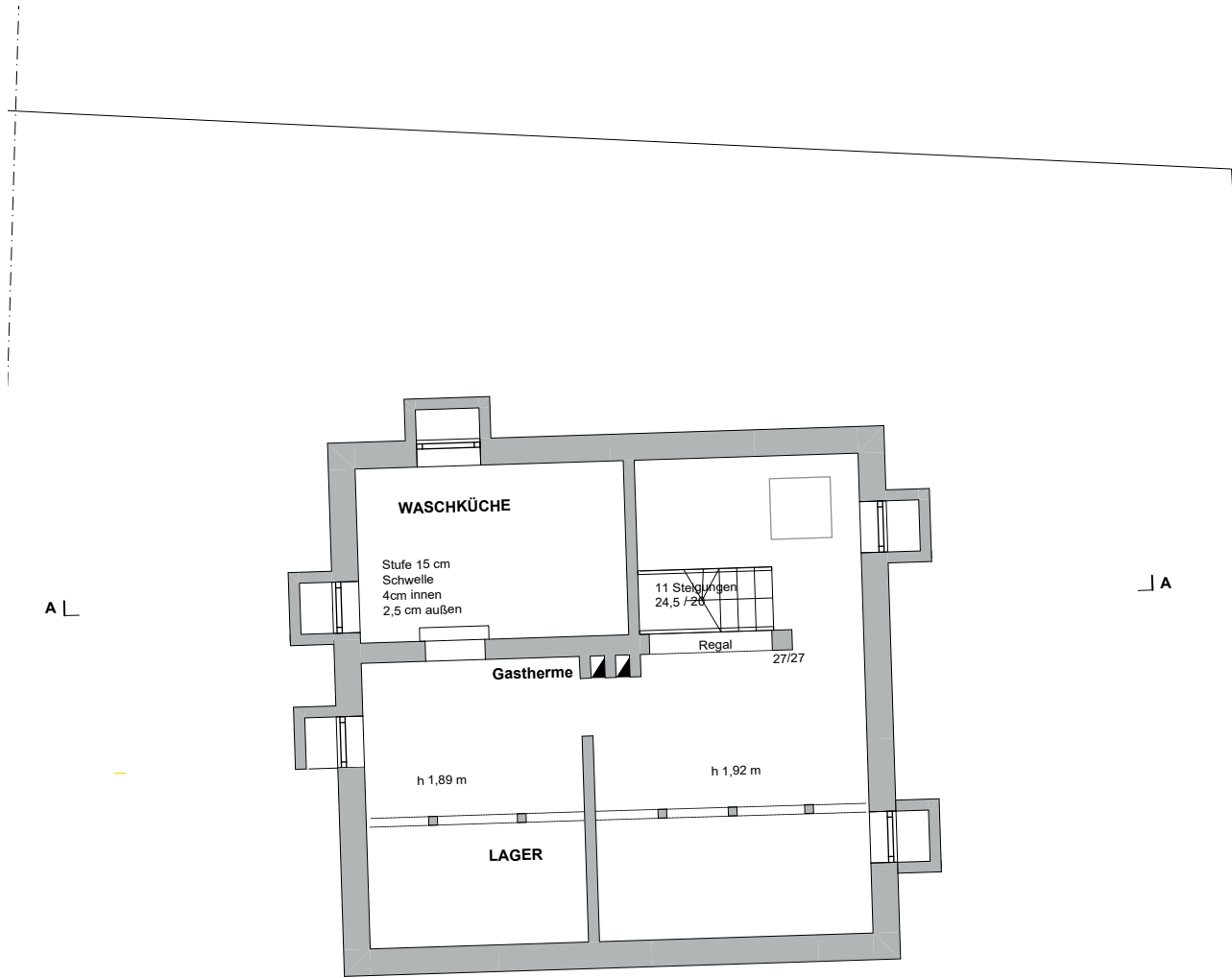


Flächen *	Wfl. m ²	Nfl. m ²
Flur	7,40	7,40
Bad	4,90	4,90
Zimmer I	20,10	20,10
Zimmer II	9,10	9,10
Zimmer III	5,70	5,70
Balkon (1/2)	1,10	2,20
	48,30	49,40

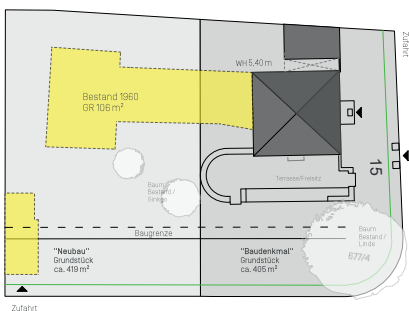
*Flächenangaben sind ca. Werte (ohne Gewähr)

UNTERGESCHOSS

GRUNDRISS M 1:100



Rißheimerstr.



Flächen *	Wfl. m ²	Nfl. m ²
Waschküche	0,00	8,70
Lager	0,00	34,20
	0,00	42,90



*Flächenangaben sind ca. Werte (ohne Gewähr)





Wohnstube mit historischer Kassettendecke



Kreuzgratgewölbe in der Wohnstube





Obergeschoss Flurbereich mit Einbaumöbel



06 / Eltern Schlafen mit Ausgang Süd-Balkon



Historische Kastenfenster



WAS STEHT UNTER DENKMALSCHUTZ...

Das „Architektenwohnhaus“ R15 stellt ein bedeutendes Zeugnis der Bau-/ und Wohnkultur aus den 1920er Jahren der Stadt München/Obermenzing dar. Die Denkmaleigenschaft bezieht sich auf das gesamte Objekt. Das Fassadenbild mit seinen groben Putzflächen, das in einer Art Blockhaus gestaltete Obergeschoss und die mit gotischen Gestaltungsformen nachempfundenen Türen und Bögen.

Auch das Innere des Gebäudes mit seiner originalen Grundrisstruktur und die zahlreichen Bau-/Ausstattungsdetails sind von herausragender Bedeutung. Kassettendecke, Sprossenfenster und Türen inkl. Beschläge sind noch original erhalten. Weitere Einbauten in Form von Treppen und Einbaumöbeln sind aus der Bauzeit im originalen Zustand. Das ganzheitliche Bild setzt sich bis in die Gartengestaltung fort. Die Spallieranlage mit Freisitz und Toranlage ist weitestgehend erhalten.

DENKMAL DRÜBER NACH. STEUERN SPAREN DURCH UMFANGREICHE AFA UND FÖRDERUNGEN.

Für das Einzeldenkmal bestehen grundsätzlich zwei voneinander unabhängige Förderwege, die kombiniert werden können:

Energetische Sanierung

Energetische Sanierungen können einen Zuschuss für einzelne Maßnahmen an der Gebäudehülle (Dach, Fenster, Fassade, Boden) und der Heizung erhalten oder im Rahmen eines günstigen Kredits mit Tilgungszuschuss gefördert werden.

Zu prüfende Förderstellen:

- Bafa für energetische Einzelmaßnahme (Zuschuss)
- KfW für Gesamtsanierung in einem Zug (Kredit mit Tilgungszuschuss)
- LH München, Münchner Förderprogramm FES (Zuschuss)

Gerne übermitteln wir Ihnen im Rahmen unserer Beratung detaillierte Informationen zu einzelnen Maßnahmen und Fördermöglichkeiten. Das Objekt wird derzeit durch Fachplaner aus dem Bereich Bauhistorie, Restauration und Statik untersucht. Die Arbeiten werden in einem Raumbuch und denkmalpflegerischen Abschlussbericht zusammengefasst. Dies bildet für Sie als Interessent / Käufer die Basis für ein solides Sanierungskonzept dieses wunderschönen Baudenkmals.

Steuerliche Abschreibung AfA

In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) werden die Sanierungskosten beurteilt. Hierbei ist zu beachten, dass die Maßnahmen vor der Ausführung abgestimmt werden müssen.

Die Maßnahmen/Kosten welche durch das BLfD anerkannt werden, können über 9 bzw. 10 Jahre von der Einkommensteuer abgeschrieben werden.

Die Höhe der Abschreibung hängt davon ab, ob das Objekt vermietet oder selbstgenutzt wird. Dazu ist eine rechtzeitige und fortlaufende Abstimmung mit dem BLfD notwendig. Nach Abschluss der Maßnahme kann mit Bestätigung des zuständigen Gebietsreferenten eine Bescheinigung beantragt werden, die die steuerlich relevanten Sanierungskosten darstellt und beim Finanzamt eingereicht werden kann. Zuschüsse für Befunduntersuchungen, Einzelmaßnahmen mit hohem denkmalpflegerischen Mehraufwand etc. können zudem immer angefragt werden. Auch hier gilt: ANTRAG VOR AUFTRAG und Rücksprache mit einem Steuerberater.

**LAGE****DISTANZEN**

S-Bahn Obermenzing
24 min zu Fuß / 1,8 km

Flughafen München
29 min / 40 km

Schloss Nymphenburg Park
6 min / 3 km

Marienplatz / Viktualienmarkt
35 min / Rad / 10 km

MIKRO

Nahversorgung
6 min zu Fuß

Klinikum 3. Orden
10 min / 2,6 km

KITA / KIGA
11 min zu Fuß / 0,8 km

Grundschule Grandlschule
6 min zu Fuß / 1,4 km

TuS Obermenzing
10 min zu Fuß

OBERMENZING - EXKLUSIV, NATURNAH UND FAMILIENFREUNDLICH



Der charmante Stadtteil im Münchner Nordwesten ist geprägt von viel Grün, einer gewachsenen Infrastruktur sowie schönen und sehr gepflegten Einfamilienhäusern.

Beste Bedingungen für Jung und Alt: Obermenzing und die nahe gelegenen Stadtteile Neuhausen/Nymphenburg bieten qualitativ gute KITAs und Schulen, zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, die exzellente medizinische Versorgung der Landeshauptstadt sowie eine große Vielfalt an Nahversorgungseinrichtungen: Kinderhaus Wunderkind, die Grandlschule sowie der TUS Obermenzing sind alle zu Fuß oder gut mit dem Rad zu erreichen.

Das gastronomische Angebot mit traditionellen und kreativen Restaurants ist sehr vielfältig: Das Inselrestaurant Mühle, die Speisemeisteri La Trattoria, der Gasthof zum Alten Wirt von Obermenzing, das Restaurant Weichandhof oder das Limoncello in der Verdistrasse u.v.m.

Flanieren entlang der Würm zum Nymphenburger Schlosspark. Besuchen Sie Konzerte, Weinfeste und Weihnachtsmärkte auf Schloss Blutenburg.

Genießen Sie München.

WILLKOMMEN ZU HAUSE.

LIVING REAL ESTATE.

IHRE PERSÖNLICHEN ANSPRECHPARTNER



Tobias Schneider

Architekt
Immobilienökonom (IREBS)
Geschäftsführender Gesellschafter

T +49 89 413244-323

M +49 170 8408964

E tschneider@sqmeter.de



Melanie Straub

Dipl. Kauffrau
Immobilienökonom (IREBS)
Geschäftsführende Gesellschafterin

T +49 89 413244-313

M +49 170 188 9034

E mstraub@sqmeter.de



T +49 89 413244-300

E info@sqmeter.de

SQM IMMOBILIEN GMBH
NYMPHENBURGER STRASSE 182
D-80634 MÜNCHEN

UNSERE ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1 — Die in den Exposés der SQM IMMOBILIEN GMBH (SQM) enthaltenen Immobilienangebote sind ausschließlich für den im Anschreiben adressierten Kunden bestimmt. Sie sind streng vertraulich. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung von SQM zulässig.

2 — Die Tätigkeit von SQM ist für den Kunden in der Regel courtagepflichtig. Die näheren Einzelheiten über die Höhe der zustehenden Courtage ist dem Exposé zu entnehmen.

3 — Ein Maklervertrag kommt mit der SQM IMMOBILIEN GMBH für die angebotene Vertragsgelegenheit entweder schriftlich aufgrund des Exposéversandes zustande oder falls weitere Maklerleistungen durch SQM IMMOBILIEN GMBH in Anspruch genommen werden (Besichtigung, Abfragen weiterer Informationen).

4 — Die Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit von SQM erfolgt auf Grundlage der uns erteilten Auskünfte und Informationen. Irrtum, Auslassung und/oder Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

5 — Der Courtageanspruch von SQM ist verdient und fällig mit dem wirksamen Abschluss des Miet- oder Kaufvertrages, wenn dieser auf der vertragsgemäßen Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeiten von SQM beruht.

6 — Der Courtageanspruch entsteht auch, wenn anstelle des ursprünglich erstrebten Rechtsgeschäftes der wirtschaftliche Erfolg durch ein anderes Rechtsgeschäft erreicht wird (z.B. Miet-/Pachtvertrag statt Kauf; Anteils- statt Grundstückskauf; Zuschlag in der Zwangsversteigerung) oder ein Dritter aufgrund unberechtigter Weitergabe durch den Kunden den Hauptvertrag abschließt.

7 — Der Kunde ist verpflichtet, SQM unverzüglich über alle Vertragsinhalte zu informieren, die für die Ermittlung des Courtageanspruches erforderlich sind.

8 — SQM ist berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages courtagepflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenskollision vorliegt.

9 — Kennt der Kunde die ihm nachgewiesene Vertragsgelegenheit (Vorkenntnis) bei Abschluss des Maklervertrages oder erlangt sie später, so ist er verpflichtet, SQM unverzüglich zu informieren.

10 — Zurückbehaltungs- und Aufrechnungsrechte bestehen nur, soweit sie auf dem Maklervertrag beruhen oder die Forderung des Kunden unbestritten oder rechtskräftig tituliert ist.

11 — Ist der Kunde Verbraucher, informiert SQM darüber, dass keine Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle iSd §36 VSBG erfolgt. SQM ist hierzu auch nicht verpflichtet.

12 — Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

Stand 04.10.2024

GELDWÄSCHEGESETZ

Zur Verhinderung von Geldwäsche sind wir als Immobilienmakler nach § 2 Absatz 1 Nr. 10 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen, bevor ein mündlicher oder schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen wird, spätestens jedoch, wenn wir zum ersten Mal mit Ihnen zusammentreffen.

Bei natürlichen Personen benötigen wir eine Kopie des Personalausweises. Ist der Vertragspartner eine juristische Person, nehmen wir Einsicht in das Handelsregister und identifizieren den wirtschaftlich Berechtigten mittels Einsicht in die Gesellschafterliste. Diese Daten müssen von uns fünf Jahre archiviert werden. Gemäß § 4 Abs. 6 GwG sind auch Sie als unser Vertragspartner verpflichtet, uns die entsprechenden Auskünfte mitzuteilen und den Ausweis bzw. die erforderlichen Unterlagen zur Überprüfung vorzulegen. Wir bitten Sie, uns hierbei zu unterstützen.

COPYRIGHT

Alle auf diesem Exposé dargestellten Zeichnungen, Fotos und Abbildungen sind Eigentum von SQM Immobilien GmbH®. Eine Weitergabe und/oder Vervielfältigung dieser Daten darf nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Genehmigung von SQM Immobilien GmbH® erfolgen.

© SQM IMMOBILIEN GMBH