



# Exposé

## Rondelhäuschen

85764 Oberschleißheim - Lustheim

Kaufpreis: 645.000 €

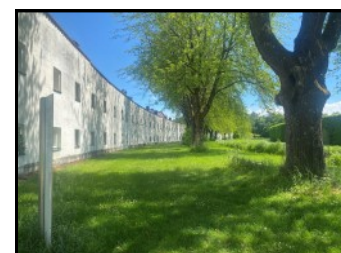


© J. Lang

Ansprechpartner:  
Jutta Lang  
Mein München Immobilien

Telefon: +49 89 12 22 79 96  
Mobil: +49 174 777 99 33  
E-Mail: [juttalang@meinmuenchenimmobilien.de](mailto:juttalang@meinmuenchenimmobilien.de)

## Schlosszauber nahe München - historisches Rondellhäuschen von Schloss Lustheim!



© J. Lang

Wohnfläche: ca. 57 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 235 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 109 m<sup>2</sup>

Baujahr: nach 1743

### **Zauberhaftes Rondellhäuschen nahe Schloss Lustheim in Oberschleißheim**

Ein Ort zum Träumen! Ein Kleinod am Rande der Schlossanlage von Oberschleißheim! Ein kleines, feines Rondellhäuschen nahe Schloss Lustheim bei München! Kaum ein anderer Ort lässt solch romantische Gefühle entstehen wie dieser. Er lässt Sie die majestätische Schlossidylle von Schloss Oberschleißheim erleben und eröffnet zugleich die Möglichkeit, modernes Wohnen zu genießen. Zusammen mit seiner vielseitig nutzbaren Grundstücks- und Gewerbefläche hält er vielerlei Nutzungsoptionen im Ensemble „Schleißheimer Schlösser und Gärten“ für Sie parat. Dies alles erwartet Sie unmittelbar von den Toren der Landeshauptstadt München. Sollten Sie nicht sofort zugreifen?

**Die Immobilie**

Rondellhäuschen

Zustand: Altbau, saniert, gepflegt

Stockwerke: 2

Zimmer: 3

Keller

Laden

Garage mit anschließendem Lagerraum

Holzschuppen

Gartenhaus

Separater Keller mit drei Kellerräumen im Hinterhof

Terrasse

Garten

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Elektro

Ofenheizung

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

Nein

## **Malerisches Rondellhäuschen – einmaliges Grundstück – einzigartige Möglichkeiten**

Das reizende Rondellhäuschen wurde in seiner ursprünglichen Form am Rande der Schlossanlage von Schloss Lustheim errichtet. Anlässlich der Hochzeit der österreichischen Kaisertochter Maria Antonia mit Kurfürst Max Emanuel im Jahr 1685 entstand in der Mittelachse zu Schloss Oberschleißheim das hinreißende Jagd- und Gartenschlösschen. Dabei wurden seine nach Osten hin ausgelegten Rondellhäuschen nach 1743 als Wohnraum für die Schlossbediensteten konzipiert und vervollständigten die herrschaftliche Schlossanlage.

Die Rondellhäuschen sind heute aufgrund ihrer starken Überformung kein Einzeldenkmal mehr, sondern allein im Ensemble „Schleißheimer Schlösser und Gärten“ zu finden. Allein die Schlossmauer, die als Rückwand für die Häuschen Verwendung fand, ist als Teil der Schlossanlage Lustheim weiter als Denkmal gelistet. Dies eröffnet Ihnen im Inneren Ihres neuen Zuhauses – bei Erhaltung der denkmalgeschützten Schlossmauer – weitgehende Freiheiten der Gestaltung. Im Außenbereich unterliegt das Anwesen dem Ensembleschutz, wobei Veränderungen an Fassaden, Fenstern, Dach etc. der Abstimmung mit den Denkmalbehörden bedürfen.

Eines dieser reizenden Rondellbauten kann schon bald Ihnen gehören. Nach dem Aufbau des 1. Stockwerks im Jahr 1960 bildet es heute ein kleines, feines Teilreihenmittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 57 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss des historischen Bauwerks erwarten Sie ein Wohnraum (ca. 15,18 m<sup>2</sup>), die Küche (ca. 5,24 m<sup>2</sup>) und das im Jahre 2020 komplett sanierte Bad (ca. 4,77 m<sup>2</sup>).

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die ebenso wie das Erdgeschoss, nach Süden und Norden ausgerichtet sind.

Zusätzliche Abstellfläche bietet Ihnen der Keller mit seinen ca. 26,50 m<sup>2</sup> auf zwei Räume verteilt. Dort befindet sich auch der neuwertige Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2020. Die einzelnen Räume werden über elektrische Heizkörper beheizt.

Auch der Außenbereich kann sich sehen lassen. Gegenüber dem Haus treffen Sie auf eine ca. 195 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche, auf der ein ehemaliger Laden (ca. 16,3 m<sup>2</sup>), eine große Garage (ca. 5 Meter lang, ca. 2,80 Meter breit und ca. 2,40 Meter hoch) und ein anschließender Lagerraum für Gartengeräte (ca. 3 Meter lang) zu finden sind. Dahinter liegen noch ein Holzschuppen und ein Gartenhaus.

Der Laden wurde 1978 ursprünglich für die Auslieferung von Paketen für Sammelbesteller konzipiert, entwickelte sich aber im Laufe der Jahre zu einem kleinen Schreibwarenladen. Ebenso entstanden hier 1978 drei Kellerräume mit insgesamt ca. 44 m<sup>2</sup>, die als Musikraum und Schreinerei genutzt wurden.

Und zu guter Letzt haben Sie ggf. die Möglichkeit – in Absprache mit den zuständigen Behörden – eine Doppelhaushälfte mit einer Grundfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück zu bauen, die Ihnen ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Erdgeschoss, Obergeschoss und ggf. Dachgeschoss bietet.

Kann man sich ein schöneres Wohnerlebnis vor den Toren von München wünschen?

## Lagebeschreibung

Dieses überaus beeindruckende Anwesen finden Sie in Lustheim, einem Ortsteil der Gemeinde Oberschleißheim, bei München. Der Ortsteil Lustheim liegt am östlichen Rand des Schlossparks von Schloss Schleißheim.

Die Anfänge der Siedlung gehen ca. 200 Jahre zurück auf die damals erteilte Erlaubnis an Bedienstete des Schlosses, sich einstöckige Behausungen an die Schlossmauer angelehnt zu erbauen. Dazu wurden den Häusern sich strahlenförmig ausbreitende Parzellen zugeteilt. In den letzten 70 Jahren ist hier ein gewachsenes Viertel mit heterogener Bebauung (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) entstanden, das durch die Nähe zum Schloss und zur Landeshauptstadt München begeistert.

Ihr neues Zuhause finden Sie in einer ruhigen Sackgasse, in einem Quartier, das hauptsächlich von Wohngebäuden geprägt ist. Allein das Hotel „Zum Kurfürst“ und einige nicht störende Gewerbe, die in den Wohnhäusern integriert sind, bilden dabei eine Ausnahme.

Was Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie im nahegelegenen Oberschleißheim. Dort bieten sich Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und ein ansprechendes kulinarisches Angebot. Auch mehrere Ärzte und Apotheken sind dort angesiedelt. Kindergärten sowie Grund- und Mittelschule können in Oberschleißheim, weiterführende Schulen im benachbarten Unterschleißheim oder direkt in München besucht werden.

Durch die unmittelbare Nähe zu Schloss Lustheim ist der Erholungsfaktor an Ihrem neuen Wohnort beachtlich. Besonders erwähnenswert ist dabei das Schloss, welches über einzigartig angelegte Grünflächen verfügt, die zum Entspannen einladen und direkt hinter Ihrem neuen Zuhause liegen. Wer Erholung im kühlen Nass sucht, für den ist ein Besuch des Hallenbads in Oberschleißheim genau richtig. Aber auch der Flugplatz Oberschleißheim und die Olympia-Regattaanlage mit Regatta-Park-See bieten Möglichkeiten für außergewöhnliche Freizeitaktivitäten. Mit anderen Worten: Hier findet jeder die richtige Beschäftigung für sich.

## **Ausgezeichnete Verkehrsanbindung**

Eine hervorragende Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort selbstverständlich. Dieser ist besonders gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Der S-Bahnhof Oberschleißheim ist nur 2 km entfernt und kann sowohl mit dem Bus (291/292) in ca. 12 Minuten oder auch fußläufig in ca. 24 Minuten erreicht werden. Oberschleißheim liegt an der S1 von München nach Freising oder zum Flughafen. Sowohl von der Münchner Innenstadt als auch von den beiden Endhaltepunkten der S1 Freising und Flughafen erreichen Sie Oberschleißheim in ca. 20 Minuten. Die S-Bahnen verkehren täglich im 20-Minuten-Takt.

Zwischen der A92, der A99 und A9 gelegen, erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahnen rund um München. Die nahe gelegenen Bundesstraßen B13 und B471 tragen ebenso zu der hervorragenden Verkehrsanbindung von Oberschleißheim bei.

Von Oberschleißheim (ca. 2 km) trennen Sie nur 4 Minuten und in weniger als einer Viertelstunde erreichen Sie das benachbarte Unterschleißheim (ca. 8 km). Für den Weg in die Münchner Innenstadt (ca. 19 km) müssen Sie etwa eine halbe Stunde, für die Strecke zum Flughafen (ca. 23 km) ca. 20 Minuten einplanen.

## **Förderung**

Das Anwesen liegt im Baudenkmal Ensemble „Schleißheimer Schlösser und Gärten“. Durch den Ensembleschutz sind dabei Baumaßnahmen einkommenssteuerlich begünstigt, die zur Erhaltung des Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe bzw. der Gesamtanlage – z. B. zur Erhaltung von Fassaden, Dächern, Giebeln oder Fenstern – im Einvernehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege denkmalfachlich erforderlich sind. Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG sowie Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.

## **Hinweis**

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.





© (J. Lang) Niedliches Teilreihenmittelhaus



© (J. Lang) Reizendes Rondellhäuschen



© (J. Lang) Historische Wohnanlage des 18. Jh.



© (J. Lang) Blick auf die Rondellanlage



© (J. Lang) Ihre Nachbarn im Schlosspark



© (J. Lang) Einladender Flurbereich



© (J. Lang) Attraktiver Wohnraum mit Küche



© (J. Lang) Kleine, funktionale Küche



© (J. Lang) Treppenaufgang ins OG



© (J. Lang) Zimmer mit Blick in den Schlosspark



© (J. Lang) Modernes Badezimmer



© (J. Lang) Vielseitig gestaltbares Zimmer



© (J. Lang) Wohnraum mit viel Stauraum



© (J. Lang) Treppe in den Keller



© (J. Lang) Große Kellerräume



© (J. Lang) Vielseitig nutzbares Ladengeschäft



© (J. Lang) Großzügiger Hinterhof



© (J. Lang) Attraktiver Außenbereich



© (J. Lang) Abgang zu den Kellerräumen



© (J. Lang) Große Kellerräume