



80638 München

Modernisiertes Stadthaus von 1934 im begehrten, familienfreundlichen Gern



2.470.000 €

Kaufpreis

147 m²

Wohnfläche

420 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Tanja Stich

Tel.: +49 89 15 94 55-84

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	147 m ²
Nutzfläche	217 m ²
Grundstücksfläche	420 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1934
letzte Modernisierung	2013
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.470.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.11.2035
Baujahr (Haus)	1934
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	63.1
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Historisches Fischgrätparkett im Hochparterre, Solnhofener Platten im Windfang; Stabparkett im Ober- und Dachgeschoss (ausgenommen in Bädern und im WC) Sockelleisten
- Historisches Holztreppehaus vom Hochparterre bis ins Dachgeschoss
- Einbauküche mit cremeweißen, grifflosen Hochglanz-Fronten und grauer Arbeitsfläche in Beton-Optik, ausgestattet mit Cerankochfeld, Flachschild-Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination (alles Bosch) und Spüle
- Tageslicht-Kinderbad (Obergeschoss), gestaltet mit anthrazitfarbenen Boden- und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Glas-Eckdusche, Waschbecken, WC (beides Villeroy & Boch), elektrischer Fußbodenheizung und Deckenspots
- Tageslicht-Masterbad (Dachgeschoss), gestaltet mit hellgrauen Boden- und weißen Wandfliesen sowie Zierfries, ausgestattet mit XXL Badewanne, nahezu bodengleicher Dusche, Waschbecken (Villeroy & Boch) und WC (Geberit)
- Maßeinbauten im Arbeitszimmer (weißer Schreibtisch und Stauraum-Einbauten)
- Gäste-WC mit Fenster im Hochparterre
- Historische Kassettentüren, weiß lackiert, teils mit Glaseinsätzen
- Weiße Kunststoff-Sprossenfenster, 3-fach isolierverglast
- Gegensprechanlage auf allen drei Wohngeschossen
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Außenfassade wärme gedämmt (WDVS)



Beschreibung

Ein vielseitig nutzbares Raumangebot, die Lichtfülle und Wohlfühlambiente mit historischem Flair prägen dieses einladende Familiendomizil. Das exklusiv von uns angebotene Objekt wurde 1934 als Eckhaus eines Ensembles erbaut und befindet sich in absolut begehrter Gerner Lage, nicht weit vom idyllischen, baumgesäumten „Canaletto“ entfernt.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 147 m² und umfassen einen stilvollen Wohn-/Essbereich mit anschließender halb offener Küche, vier (Schlaf-)Zimmer, ein Homeoffice, zwei Bäder und ein Gäste-WC. Im Untergeschoss sind praktische Abstell- und Hauswirtschaftsflächen untergebracht. Ein liebevoll gestalteter, von dichten Hecken gesäumter Südwestgarten komplettiert diese besonders reizvolle Immobilie.

Das Haus wurde 2012/13 modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Weiße Sprossenfenster, Eichen-Fischgrätparkett, eine komplett ausgestattete, weiße Küche und zeitlose Badgestaltung schaffen ein attraktives Wohnumfeld in einer äußerst gesuchten, intakten und familienfreundlichen Nachbarschaft.

Der Grundschulsprenkel umfasst die äußerst begehrte Maria-Ward-Grundschule im rechten Flügel des Nymphenburger Schlosses, die mit ihrem exklusiven Einzugsgebiet die Attraktivität dieser privilegierten Wohnlage zusätzlich unterstreicht.

Lage

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Stadthaus liegt eingebettet in ein ruhiges, intaktes Viertel, das von historischer Bebauung und viel Grün geprägt wird. Nymphenburg und insbesondere „Gern“ zählen zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen, zu den Auffahrtsalleen und dem Schlosskanal vermittelt ein einmaliges Lebensgefühl.

Nymphenburg-Gern bietet ein ausgesprochen familienfreundliches, äußerst begehrtes Wohnumfeld. Im nahen Umkreis und bequem zu Fuß erreichbar findet man Geschäfte des täglichen Bedarfs (Super- und Biomarkt, Metzgerei, Bäckerei, Apotheke und Gemüseladen). Es stehen ausgezeichnete städtische und private Kitas (darunter bilinguale Angebote) zur Auswahl. In Geh- bzw. Radentfernung befinden sich die renommierten Nymphenburger Privatschulen sowie die Maria-Ward-Schulen (jeweils mit Gymnasial- und Realschulzweig). Auch das Käthe-Kollwitz-Gymnasium ist schnell erreichbar.

Mehrere Sportvereine mit Hockey-, Tennis- und Squash-Angeboten, eine Ballettschule, ein Yoga- und Tanzstudio, das Dante-Freibad, der nahe Olympia- und der Schlosspark sowie exzellente Gastronomie und eine erstklassige medizinische Versorgung bieten Familien ein anspruchsvolles Umfeld. Die nahe U-Bahn-Station „Gern“ sorgt für eine optimale Anbindung an den ÖPNV.

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 grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und



dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









