



## 80639 München

# Charmantes, historisches Stadthaus von 1912 mit acht Zimmern



**6.570 €**

Kaltmiete

**261 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**204 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Alina Heidemann

Tel.: +49 89 15 94 55-12

[anfragen@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	261 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	323 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	204 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

### Preise & Kosten

Kaltmiete	6.570 €
Nebenkosten	400 €
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.10.2023
gültig bis	13.05.2034
Baujahr (Haus)	1912
Primär-Energieträger	Gas
Gebäudeart	Wohngebäude
Wertklasse	F
Endenergiebedarf	175



## Zustand

Baujahr	1912
letzte Modernisierung	2026
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Historisches Eichen-Fischgrätparkett im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Wohnzimmer; historische Weichholz-Dielen im Dachgeschoss; Solnhofener Platten im Eingangsbereich
- Historisches Holz-Treppenhaus
- Weiße Innentüren mit Messingbeschlägen, teils als Flügeltüren und teilweise mit Glaseinsatz
- Weiße Kunststoff-Sprossenfenster mit Dreifachverglasung (2013)
- Deckenstück in den Wohn- und Schlafzimmern (ausgenommen Dachgeschoss)
- Schreiner-Einbauküche mit mattweißen Fronten, hochwertigem Natursteinboden, Steinarbeitsplatte und Glasspritzschutz (erneuert im Jahr 2013), ausgestattet mit breitem Kochfeld, Backofen (alles AEG), Geschirrspüler (Miele) und Deckenspots
- Einbauküche im Dachgeschoss mit mattweißen Fronten und mattweißer Kunststoff-Arbeitsfläche, ausgestattet mit Glasspritzschutz und Deckenspots
- Bad (1. Obergeschoss), gestaltet mit beigefarbenen Fliesen, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken samt Unterschrank, beleuchtetem Spiegel, WC und Handtuchheizkörper
- Bad mit Fenster (2. Obergeschoss), gestaltet mit weißen Fliesen, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken, beleuchtetem Spiegel und WC
- Bad mit Fenster (Dachgeschoss), gestaltet mit hellen Wand- und grauen Bodenfliesen, ausgestattet mit Wanne einschl. Glas-Duschabtrennung, Waschbecken samt Unterschrank, beleuchtetem Spiegelschrank, WC und Deckenspots
- Gäste-WC (Erdgeschoss), gestaltet mit weißen Fliesen, ausgestattet mit Waschbecken und WC
- Teilweise elektrische Rollläden in den nach Süden gerichteten Schlafzimmern
- Gegensprechanlage
- Alarmanlage
- Waschmaschinenanschlüsse in den Hauswirtschaftsräumen im Erdgeschoss sowie Untergeschoss
- Garten: Terrasse, ausgestattet mit Licht, Strom- und Wasseranschluss sowie elektrischer Markise



## Beschreibung

Dieses außergewöhnlich großzügige Stadthaus befindet sich in begehrter Lage von Nymphenburg, nur wenige Gehminuten vom idyllischen Schlosskanal entfernt. Das Haus ist Teil eines gewachsenen, stilvollen Ensembles und vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Immobilie überzeugt durch ihren familienfreundlichen Grundriss sowie ein äußerst großzügiges Raumangebot über vier Wohnetagen. Klassische Altbauelemente wie hohe Decken, historische Holztreppen, Parkettböden und großzügige Raumproportionen schaffen eine besondere Wohnatmosphäre mit viel Charakter.

Gleichzeitig wurde das Haus in den vergangenen Jahren laufend modernisiert und technisch auf einen aktuellen Stand gebracht. So wurden unter anderem Elektrik, Fenster, Bäder, das Dach und die Heizung erneuert.

Das sehr umfangreiche Raumangebot verteilt sich über ca. 261 m<sup>2</sup> und umfasst Wohnen, Kochen, Essen, bis zu sieben Schlafzimmer, drei Bäder und ein Gäste-WC. Im Untergeschoss kommen Hauswirtschafts- und Abstellflächen hinzu. Hinter dem Haus befinden sich eine Terrasse mit anschließendem Garten, die das Wohnen auf charmante Weise erweitern.

## Lage

Nymphenburg zählt zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens mit höchster Lebensqualität und niveaувollem Publikum. Stattliche, teils historische Anwesen mit eingewachsenen Gärten prägen die gepflegten Straßen. Die unmittelbare Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen herrlichen Parkanlagen, dem Schlosskanal und den Auffahrtsalleen lässt zu allen Jahreszeiten ein unwiederbringliches Lebensgefühl entstehen.

Das großzügige Stadthaus befindet sich in zentraler Nymphenburger Lage, nur ca. vier Gehminuten vom idyllischen Schlosskanal entfernt. Am nahen Romanplatz stehen Geschäfte des täglichen Bedarfs zur Verfügung (Supermarkt, Drogeriemarkt, Gemüsestand, Bäckerei); auch eine Buch- und eine Weinhandlung, eine Reinigung, eine Post und weitere Service-Einrichtungen sind vorhanden. Mehrere Sportvereine (darunter der beliebte ESV mit Hockey sowie Tennis in der Halle und auf Freiplätzen), ein Yoga- und Tanzstudio, Kieser-Training und ein Body&Soul-Center mit 25-Meter Indoor-Sportbecken bieten in der nahen Umgebung ein abwechslungsreiches Programm für die ganze Familie.

Nymphenburg ist bekannt für seine familienfreundliche Infrastruktur und eine ausgezeichnete Auswahl an Kinderbetreuung und Schulen. Es gibt diverse Kitas (auch bilinguale Angebote). Neben der Grundschule an der Südlichen Auffahrtsallee stehen weiterführende Schulen wie die privaten Nymphenburger und die Maria-Ward-Schulen (jeweils mit Realschul- und Gymnasialzweig) sowie das Käthe-Kollwitz-Gymnasium zur Verfügung. Die Anbindung an den ÖPNV ist optimal.

## Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.



Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.









