

80638 München

Bezaubernde, familiengerechte 4-Zimmer-Wohnung in Altbau-Villa mit Traumblick auf den Schlosskanal



Kaufpreis
1.940.000 €

Wohnfläche
149 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Carina Gallant
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	162 m ²
Wohnfläche	149 m ²
Logia	1
Zimmer	4
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Wohneinheiten	6

Preise & Kosten

Hausgeld	705 €
Kaufpreis	1.940.000 €
Warmmiete	2.450 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1890
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2005

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Objekt-Titel

Bezaubernde, familiengerechte 4-Zimmer-Wohnung in Altbau-Villa mit Traumblick auf den Schlosskanal

Lage-Beschreibung

Nymphenburg zählt zu den absoluten Spitzen-Wohnlagen Münchens. Stadtnah und dennoch ruhig, besticht diese Wohngegend durch die historische Villenbebauung, parkähnliche Gärten und prachtvolle Alleestraßen. Die exklusiv von uns angebotene Maisonette-Wohnung befindet sich an der Nördlichen Auffahrtsallee, einer der nobelsten Adressen der Stadt.

.....
Online-ID:
DHSXFXPA
.....

Objekt-Nr.:
ETW 3440
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Der Nymphenburger Schlosskanal besitzt außergewöhnlichen Reiz. Gesäumt von majestätischen Linden, verbindet der Kanal den Hubertusbrunnen im Osten mit dem Schloss im Westen und bildet eine der imposantesten Sichtachsen Münchens. Spazierengehen und Joggen, Eisstockschießen und Schlittschuhlaufen: Zu allen Jahreszeiten kann man die Vorzüge und den einzigartigen Charme dieser Traumlage genießen – ebenso wie eine der schönsten Blickachsen Münchens, die von der Gerner Brücke zum Schloss führt.

Die Infrastruktur ist ideal. Zu Fuß oder per Rad bequem zu erreichen, befinden sich in der Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, gehobene Einkaufsmöglichkeiten und ausgezeichnete Restaurants. Mehrere Sportvereine mit breit gefächertem Angebot, mehrere Kitas (auch bilinguale bzw. internationale Einrichtungen) sowie Grund- und exzellente weiterführende Schulen, darunter renommierte Privatschulen, bieten Familien eine perfekte, niveauvolle Umgebung. Durch die fußläufig erreichbare U-Bahnhaltestelle „Gern“ und eine nahegelegene Tram-Linie ist das Objekt optimal an den ÖPNV angebunden.

Ausstattungs-Beschreibung

- Fischgrätparkett in der gesamten Wohnung; weiße Sockelleisten
- Anschlussmöglichkeit eines Kaminofens im Wohn-/Esszimmer
- Schreiner-Einbauküche mit mattweißen Fronten, ausgestattet mit breitem Cerankochfeld, Backofen (beides Gaggenau), Dunstabzug, Geschirrspüler (beides Siemens) und Porzellan-Spülbecken im Landhaus-Stil samt Vintage-Armatur
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit Dielenparkett, Naturstein-Platten und weißen Fliesen, ausgestattet mit freistehender Acryl-Wanne, Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, breitem Naturstein-Waschtisch einschl. Aufsatzbecken (Duravit „Philippe Starck“ 1), beleuchtetem Spiegel, Dornbracht-Armaturen, WC (Duravit „Philippe Starck“ 1) und Handtuchwärmer
- Tageslicht-Duschbad, analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken (Duravit „Philippe Starck 3) samt hansgrohe-Armatur, beleuchtetem Spiegel und WC (Duravit „Philippe Starck“ 3)
- Waschmaschinenanschlüsse im Duschbad und in der Garderoben-/Abstellkammer
- Kassetten Türen, weiß (historisch im 2. Obergeschoss) mit Design- Beschlägen im Bauhaus-Stil
- Kastenfenster, historisch im Wohn-/Esszimmer
- Holzfenster (2005), 2-fach verglast, in der Wohnküche
- Skylights und Velux-Fenster im 3. Obergeschoss, teils schattierbar
- LAN-Verkabelung im 3. Obergeschoss
- Gegensprechanlage
- Einzelgarage im Hof, 2,55 m breit, ca. 5,65 m lang, nur befahrbar für sehr schmale Pkw, ansonsten nutzbar als Außen-Abstellraum
- Kellerabteil, ca. 15 m², mit zwei Fenstern
- Autarke Gas-Therme

Objektbeschreibung

Die unwiderbringliche Lage an einer der besten Adressen Münchens, direkt am malerischen Nymphenburger Schlosskanal, macht diese Maisonette-Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit in der idyllischen Villenkolonie Gern. Zentrumsnah und dabei ruhig und grün, gilt die um 1890 gegründete Villenkolonie Gern als Münchner Toplage.

Diese besonders reizvolle Maisonette-Wohnung befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss einer denkmalgeschützten Villa von 1890, die zu den außergewöhnlichsten Gebäuden der historischen Villenkolonie Gern zählt. Die Fassade reflektiert den Stil der Neurenaissance und begeistert mit hellem Ziegelmauerwerk, faschengerahmten Sprossenfenstern und zwei imposanten Ecktürmen. Im historischen Treppenhaus setzen sich die bezaubernden bauzeitlichen Details fort.

Die lichterfüllten Zimmer orientieren sich nach Süden und eröffnen traumhafte Blicke auf den baumgesäumten Schlosskanal. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 123 m² und umfasst eine geräumige Wohnküche mit lichterfülltem Wintergarten, ein großzügiges, bei Bedarf teilbares Wohn-/Esszimmer und zwei Schlafzimmer. Hinzu kommen zwei zeitlos gestaltete Bäder und eine Abstell-/Garderobenkammer. Eine Schreinerküche, Fischgrätparkett und weiße Kassetten Türen schaffen ein stimmungsvolles Wohnumfeld. Komplettiert wird diese Wohnung durch ein Kellerabteil und einen Außen-Abstellraum im Hof, der zusätzliche Abstellflächen bietet.

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.

Impressionen





