80639 München

Charmante 3,5 Zimmer mit Altbau-Flair im Ensemble von 1928



Kaufpreis
990.000 €

Wohnfläche
100 m²

Zimmer
3,5

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Pamela Dreisbach
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	100 m²
Wohnfläche	100 m²
Zimmer	3,5
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Wohneinheiten	8

Preise & Kosten

Hausgeld	445 €
Kaufpreis	990.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1928
Zustand	sanierungsbedürftig

Austattung

Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Charmante 3,5 Zimmer mit Altbau-Flair im Ensemble von 1928

Lage-Beschreibung

Neuhausen-Nymphenburg zählt zu den Spitzenwohnlagen Münchens mit höchster Lebensqualität, anspruchsvollem Publikum und ausgezeichneter Infrastruktur. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen und dem Schlosskanal sorgt für ein besonderes Lebensgefühl und einen außergewöhnlichen Erholungswert.

Die hinreißende Altbau-Wohnung befindet sich in zentraler Lage nahe dem Rotkreuzplatz und nur einen Spaziergang vom idyllischen Schlosskanal und Schloss Nymphenburg entfernt. Rund um den Rotkreuzplatz und an der Nymphenburger Straße stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und gehobenen Bedarfs zur Verfügung. Mehrere Sportvereine, Yoga- und Fitness-Studios bieten ein abwechslungsreiches Programm. Mit der nahegelegenen U-Bahnstation „Rotkreuzplatz“ sowie Tram- und Buslinien ist eine perfekte Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Online-ID:
KPQSKNQH

Objekt-Nr.:
ETW 3844

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Ausstattungs-Beschreibung

- Naturstein-Fliesen (Solnhofener Platten) im Entree
- Holztreppenhaus, historisch
- Wohnungstüren, original erhalten
- Fischgrätparkett in den Wohn- und Schlafräumen, historisch
- Stabparkett in der Diele und im Arbeitszimmer
- Fliesen in Abstellkammer, Bad und WC
- Vinyl in der Küche
- Fischgrätparkett in den Wohn- und Schlafräumen, historisch
- Kassettentüren mit profilierten Türstöcken und originalen Messing-Beschlägen,

- Kastenfenster mit originalen Messing-Beschlägen
- Holzrollläden nach Süden und Westen, ausstellbar
- Zimmerdecken mit Hohlkehl-Rundung im Wohn-/Essbereich
- Lichtvoute mit breiter Stuckleiste, indirekt, im Wohnzimmer
- Küchenanschlüsse vorhanden
- Tageslicht-Bad mit Wanne und Waschbecken
- Separates WC mit Fenster
- Maßeinbauten: Fenster und Türen
- Verschattung
- Einbauschrank in der Diele, historisch
- Vorratsschrank in der Küche, historisch
- Kassettentüren mit originalen Messing-Beschlägen, historisch
- Flügeltür mit Messing-Beschlägen im Wohn-/Essbereich, historisch
- Kastenfenster, historisch
- Holz-Rollläden, ausstellbar nach Süden und Westen, historisch
- Holz-Klappläden nach Norden
- Türöffner, elektrisch
- Zwei Kellerabteile im Untergeschoss des Anwesens, eines davon mit eigener Beleuchtung und Steckdose, ca. 1,7 und 5 m²
- Gemeinschaftliche Grünfläche: weitläufiger Innenhof mit altem, parkähnlichem Baumbestand, Sträuchern, Sandkasten und lauschigen Winkeln

Objektbeschreibung

Im Hochparterre eines denkmalgeschützten Ensembles aus dem Jahr 1928 präsentiert sich diese großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit authentischem Altbaucharakter und reizvollen Blickachsen. Historisches Fischgrätparkett, originale Kassettentüren und Kastenfenster mit Messingbeschlägen verleihen den Räumen eine besondere Atmosphäre. Die Ecklage mit Ausrichtung nach Süden und Westen sorgt zugleich für eine angenehme Lichtfülle.

Auf ca. 100 m² Wohnfläche verbindet sich das großbürgerliche Flair der 1920er-Jahre mit einem klassischen Raumgefüge und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit originaler Flügeltür. Zwei mögliche Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Arbeitszimmer bieten Flexibilität für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Eine separate Küche, ein Tageslichtbad und ein Gäste-WC komplettieren das Raumangebot.

Deckenhöhen von bis zu ca. 2,75 Metern unterstreichen das großzügige Raumgefühl. Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und eröffnet damit die Möglichkeit, die wertvolle historische Substanz behutsam zu bewahren und zugleich nach individuellen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Eine besondere Qualität bietet darüber hinaus der weitläufige, parkähnliche Gemeinschaftsgarten mit altem Baumbestand. Zusammen mit den zahlreichen erhaltenen Originaldetails entsteht ein charaktervolles Domizil, das den Charme seiner Entstehungszeit bis heute auf besondere Weise erlebbar macht.

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













