



80638 München

Hinreißende 3-Zimmer-Maisonette in Altbau-Villa mit Blick auf den Schlosskanal



1.770.000 €

Kaufpreis

123 m²

Wohnfläche

131 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Carina Gallant

Tel.: +49 89 15 94 55-83

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	123 m ²
Nutzfläche	131 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Loggia	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	6

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.770.000 €
Warmmiete	2.450 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	565 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1890
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	1890
letzte Modernisierung	2005
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Kamin ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 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- Beschlügen 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



Beschreibung

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 Kassettenüren schaffen ein stimmungsvolles Wohnumfeld. Komplettiert wird diese Wohnung durch ein Kellerabteil und einen Außen-Abstellraum im Hof, der zusätzliche Abstellflächen bietet.

Lage

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.

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. Spaziergehen 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.

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 grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH



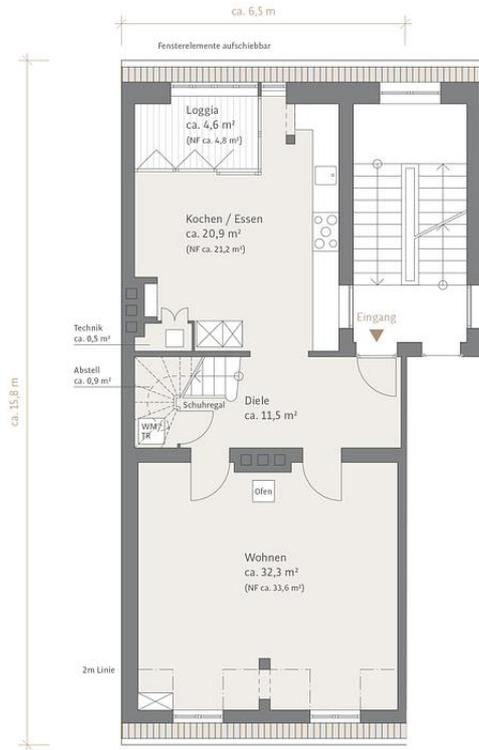
und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











GRUNDRISS OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Obergeschoss	70,7	1,8	72,5
Diele	11,5		11,5
Wohnen	32,3	1,3	33,6
Kochen / Essen	20,9	0,3	21,2
Technik	0,5		0,5
Abstell	0,9		0,9
Loggia	4,6	0,2	4,8
Obergeschoss	70,7	1,8	72,5

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.

NF = Nutzfläche

Raumhöhen von bis zu 2,60 m





GRUNDRISS DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	52,6	5,7	58,3
Flur	9,2		9,2
Zimmer 1	11,3	1,6	12,9
Zimmer 2	14,8	1,6	16,4
Bad	11,0	1,8	12,8
Duschbad	6,3	0,7	7,0
Dachgeschoss	52,6	5,7	58,3

OL = Oberlicht
NF = Nutzfläche
Raumhöhen ca. 2,40 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Obergeschoss	70,7	1,8	72,5
Dachgeschoss	52,6	5,7	58,3
Gesamt	123,3	7,5	130,8

Alle Flächen sind Circa-Angaben