



## 80638 München

# Denkmalgeschütztes Stadthaus in bester Lage von Nymphenburg



**1.995.000 €**

Kaufpreis

**192,86 m<sup>2</sup>** **230 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



GRAF

### Ihr Ansprechpartner

**Graf Immobilien GmbH**

Jiri Lavicka

Tel.: 00491735906772

[jiri.lavicka@grafimmo.de](mailto:jiri.lavicka@grafimmo.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche          | 192,86 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 267,56 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche        | 256,77 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 230 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer              | 6                     |
| Schlafzimmer        | 3                     |
| Badezimmer          | 3                     |
| separate WCs        | 2                     |
| Balkone / Terrassen | 3                     |
| vermietbare Fläche  | 182                   |
| Wohneinheiten       | 3                     |

### Preise & Kosten

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Kaufpreis         | 1.995.000 €  |
| Aussen-Courtage   | *3,57% inkl. |
| Mieteinnahmen ist | 17.460 €     |

### Energieausweis

|                |             |
|----------------|-------------|
| Baujahr (Haus) | 1902        |
| Gebäudeart     | Wohngebäude |

### Allgemeine Infos

|                  |                |
|------------------|----------------|
| verfügbar ab     | nach Absprache |
| denkmalgeschützt | ✓              |



## Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1902  |
| Verkaufstatus | offen |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung          | ✓        |
| Wasch- / Trockenraum   | ✓        |

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

|       |   |
|-------|---|
| Osten | ✓ |
|-------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Befuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baudenkmal innerhalb der denkmalgeschützten Villenkolonie Gern
- Drei Wohneinheiten mit attraktiver Ost-West-Ausrichtung
- Private Außenbereiche in Form von Terrasse, Loggia und Dachterrasse
- Liebevoll eingewachsener Garten mit altem Baumbestand und hoher Privatsphäre
- Eigener Gartenanteil für die Erdgeschosswohnung
- Ruhige Lage in einer verkehrsberuhigten Anwohnerstraße
- Klassische Grundrisse mit jeweils zwei Zimmern, Küche, Diele, Bad und separatem WC
- Mosaikparkett in Wohn- und Schlafzimmer der Obergeschosswohnung
- Fliesenbeläge in Küchen und Fluren der Ober- und Dachgeschosswohnung
- Weiße Holzfenster in der Dachgeschosswohnung
- Laminatboden im Schlafzimmer der Dachgeschosswohnung
- Laufend instand gehaltene Bausubstanz
- Fassaden, Fensterbänke und Hauseingangstüren 2020 renoviert und neu gestrichen
- Erneuerung der Gas-Brennwertheizung im Jahr 2010
- Modernisierung der Bäder und WCs im Ober- und Dachgeschoss im Jahr 1998
- Zwei vermietete Wohneinheiten mit laufenden Mieteinnahmen



## Beschreibung

Inmitten der denkmalgeschützten Villenkolonie Gern, einer der begehrtesten und architektonisch reizvollsten Wohnlagen Münchens, präsentiert sich diese historische Liegenschaft als seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Kapitalanleger und Liebhaber klassischer Architektur. Das zwischen 1902 und 1904 nach Plänen des renommierten Architekten Paul Böhmer errichtete Gebäude ist Teil eines architektonisch bedeutenden Ensembles und als Baudenkmal im bayerischen Denkmal-Atlas eingetragen.

Die gepflegte Liegenschaft umfasst drei nahezu identisch geschnittene Wohneinheiten im Hochparterre, Obergeschoss und Dachgeschoss. Die attraktive Ost-West-Ausrichtung sorgt für eine hervorragende Belichtung und ein angenehmes Wohnambiente. Jede Wohnung verfügt über einen privaten Außenbereich in Form einer Loggia oder einer Dachterrasse. Der eingewachsene Garten mit altem Baumbestand bildet insbesondere für die Erdgeschosswohnung eine geschützte grüne Oase mit außergewöhnlicher Ruhe und hoher Privatsphäre.

Die klassischen, durchdachten Grundrisse mit jeweils zwei Zimmern, Küche, Diele, Bad, separatem WC sowie einer Loggia bzw. Dachterrasse entsprechen einer nachhaltig gefragten Wohnungsgröße und bieten hervorragende Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung.

Die Erdgeschosswohnung steht derzeit leer und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Eigennutzung oder Neuvermietung. Im Rahmen einer zeitgemäßen Modernisierung können primär die Sanitärbereiche, Bodenbeläge, Wandoberflächen sowie die Fenster an heutige Wohnansprüche angepasst werden und bieten dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, die Wohnung nach individuellen Vorstellungen aufzuwerten.

Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind vermietet und erzielen monatliche Nettomieteinnahmen von insgesamt € 1.455 (OG: € 655, DG: € 800).

Eine seltene Gelegenheit, historische Architektur, außergewöhnliche Wohnqualität und nachhaltige Wertbeständigkeit in einer der exklusivsten Wohnlagen Münchens zu vereinen.

## Lage

Beste Lage in der historischen Villenkolonie Gern

Das Dreifamilienhaus liegt im Herzen der historischen Villenkolonie Gern – einer der exklusivsten und architektonisch reizvollsten Wohnlagen Münchens. Geprägt von herrschaftlichen Villen, denkmalgeschützten Stadthäusern und altem Baumbestand verbindet das Quartier historische Eleganz mit außergewöhnlicher Ruhe und einem parkähnlichen Wohnambiente.

Die Villenkolonie Gern steht seit jeher für höchste Wohnqualität und eine gewachsene Nachbarschaft mit besonderem Charme. Der Schlosspark Nymphenburg, der Nymphenburger Kanal sowie der Hirschgarten befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ausgewählte Cafés und Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Die U-Bahn-Station Gern, mehrere Tram- und Buslinien sowie die schnelle Anbindung an den Mittleren Ring gewährleisten kurze Wege in die Münchner Innenstadt und darüber hinaus.

Die Villenkolonie Gern zählt zu den nachhaltig wertstabilsten Wohnlagen Münchens und vereint historische Architektur, höchste Lebensqualität und urbanen Komfort auf einzigartige Weise.



## Sonstige Angaben

### \*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

















GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

JIRI LAVICKA

Vertrieb

T +49 89 28 80 79 60

M +49 173 590 67 72

[jiri.lavicka@grafimmo.de](mailto:jiri.lavicka@grafimmo.de)