



80637 München

Zeitlos-elegante Ästhetik im idyllischen Gern: Sehr gepflegte 5-Zimmer-Wohnung mit Balkon



2.280.000 €

Kaufpreis

165 m²

Wohnfläche

173 m²

Nutzfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Carina Gallant

Tel.: +49 89 15 94 55-83

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165 m ²
Nutzfläche	173 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	54

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.280.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	1.044 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	11.03.2020
gültig bis	10.03.2030
Baujahr (Haus)	2010
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	80

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Zustand

Baujahr 2010
Zustand neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Befuerung

Fernwärme ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Eiche-Stabparkett, schreinerverlegt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen die Bäder)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Konvektorheizung im Livingbereich, zusätzlich und bodenbündig
- KNX-System zur Steuerung der Raumtemperatur, der Verdunkelungen und der Beleuchtung
- Ein-/Aus-Schalter zentral für die Beleuchtung
- Einbauküche hochwertig (Asmo) mit weißen Hochglanz-Fronten, polierten Granit-Arbeitsflächen („Nero Assoluto“) und Kochinsel mit beidseitigem Stauraum, ausgestattet mit Cerankochfeld, Insel-Dunstabzug, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (alles Siemens), Edelstahlspüle mit Abtropfbecken und Decken-Einbauspots
- Hauptbad, gestaltet mit weißem Bisazza-Glasmosaik, ausgestattet mit Wanne samt Glas-Duschabtrennung, Waschbecken (Duravit) mit maßgeschreinertem Unterschrank und Dornbracht-Armatur, indirekt beleuchtetem Spiegelschrank, WC und Handtuchheizkörper
- Waschmaschine und Trockner (Miele, beide Geräte von 2026)
- Duschbad, zusätzlich, gestaltet mit großformatigen cremefarbenen Bodenfliesen und weißem Bisazza-Glasmosaik, ausgestattet mit geräumiger bodengleicher Walk-in-Dusche samt Echtglas-Abtrennung, Waschbecken (Duravit) mit maßgeschreinertem Unterschrank und Dornbracht-Armatur, Spiegelschrank und WC
- Bodentanks im Wohn-/Essbereich, zwei Stück
- Maßeinbauten (Schreinerei Lorenz und Schmid): mehrere halbohohe bzw. raumgliedernde Elemente (Bücherregale, TV-Konsole etc.) im Livingbereich; Büroeinbauten samt verschließbarem Aktenschrank im Arbeitszimmer; Schrankeinbauten im Ankleidezimmer; Kleiderschrank im Masterbedroom; halbohoher Regaleinbau im zweiten Schlafzimmer; Garderoben-/Putzschrank mit Schiebetüren in der Diele
- Occhio-Deckenleuchten im Wohn-/Essbereich
- Innentüren weiß mit satinierten Beschlägen; quasi deckenhohe Türlaibungen mit Paneel im oberen Bereich
- Aluminium-Fenster, bodentief mit Glasbrüstungen, abschließbar
- Metall-Raffstores, elektrisch bedienbar
- Vorhangschienen in allen Wohn- und Schlafräumen
- Vorhänge (Neue Werkstätten), maßgeschneidert in allen Wohn- und Schlafräumen; in zwei Schlafzimmern zusätzliche Verdunkelungsvorhänge
- Balkonterrasse mit Lärche-Dielenbelag, elektrisch bedienbaren Textil-Screens, Beleuchtung und Stromanschluss
- Sperrriegel zusätzlich an der Wohnungstür
- Video-Gegensprechanlage
- Tiefgaragen-Einzelstellplätze, zwei, einer mit Starkstromanschluss, unmittelbar am Schleusendurchgang; einer mit Wallbox, jeweils ca. 2,45 m breit und ca. 5,15 m lang



- Kellerabteil geräumig mit ca. 9 m², Fenster, Licht und Steckdose
- Fahrradraum im Untergeschoss
- Wasserentkalkungsanlage im Gebäude



Beschreibung

Dieses anspruchsvolle Objekt vereint einen ebenso durchdachten wie familienfreundlichen Grundriss mit einer begehrten, grünen Lage im schönsten Gern. Im 3. Obergeschoss des preisgekrönten Wohnensembles „Gern 64 Individualraum“ aus dem Jahr 2010 gelegen, begeistern die Räumlichkeiten durch enorme Lichtfülle und eine herrliche Aussicht auf moderne Architektur, historische Fassaden und prächtigen alten Baumbestand.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 165 m² und umfasst einen weitläufigen Livingbereich mit anschließender offener Küche, vier nahezu gleichwertige (Schlaf-)Zimmer und zwei Bäder. Zu Erholung und Mahlzeiten im Freien lädt eine geschützte Balkonterrasse ein.

Die stilvolle Raumgestaltung entstand in Zusammenarbeit mit einer Innenarchitektin der Neuen Werkstätten. Für die ebenso hochwertigen wie ästhetischen Maßeinbauten zeichnet die mehrfach prämierte Schreinerei Lorenz und Schmid verantwortlich. Auch das vom Schreiner verlegte Eichenparkett mit Fußbodenheizung, eine weiße Einbauküche mit Kochinsel, Occhio-Beleuchtungen, ein KNX-System und zeitlos elegantes Baddesign unterstreichen den hohen Anspruch dieser Immobilie. Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit Wallbox bzw. Starkstromanschluss sowie ein geräumiges Kellerabteil komplettieren dieses außergewöhnlich schöne Domizil. Es ist stufenfreier Zugang sowohl von der Straßenebene als auch von der Tiefgarage vorhanden.

Lage

Nymphenburg und insbesondere das historisch geprägte Gern zählen zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens. Denkmalgeschützte Anwesen und gepflegte Alleestraßen prägen das unwiederbringliche Umfeld, das von einem anspruchsvollen Publikum geschätzt wird.

Die exklusiv von uns angebotene 5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem hochwertigen Gebäude mit modern-puristischem Äußeren aus dem Baujahr 2010. Hervorzuheben sind die privilegierte Gerner Lage, das historische Ambiente am Dom-Pedro-Platz und die ideale, auch familienfreundliche Infrastruktur. Wenige Geh- bzw. Radminuten entfernt gibt es Geschäfte des täglichen Bedarfs, Super- und Biomärkte, Gemüsestände sowie sympathische Cafés und hervorragende Restaurants. An der Nymphenburger Straße und rund um den Rotkreuzplatz findet man viele weitere Annehmlichkeiten.

Im Viertel stehen Kitas zur Auswahl, darunter auch bilinguale Einrichtungen. Die Grundschule am Dom-Pedro-Platz erreicht man mit wenigen Schritten. Auch exzellente weiterführende Schulen sind vorhanden, etwa die privaten Nymphenburger und die Maria-Ward-Schulen sowie das Käthe-Kollwitz-Gymnasium. Hockey, Tennis, Leichtathletik, Yoga: Mehrere Sportvereine bieten in der näheren Umgebung ein breites Programm für die ganze Familie. Mit der nur wenige Gehminuten entfernten U-Bahnhaltestelle „Gern“ (U1, U7, fünf Stationen bis zum Hauptbahnhof) ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV gegeben.

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



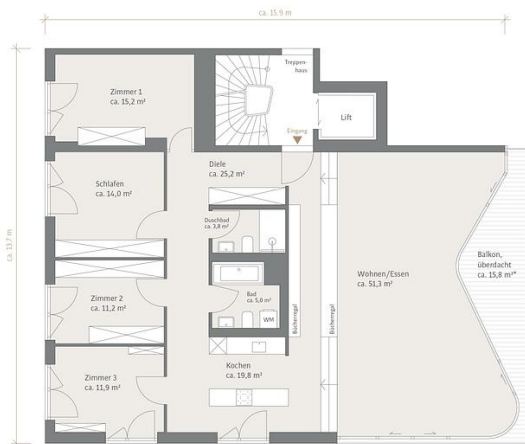
dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

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.









Der dargestellte Grundriss wurde auf Basis der Auswertungsplanung vom 16.07.2009 erstellt und spiegelt den aktuellen Stand der Immobilie wider. Im Exposé berücksichtigt sind die Flächenangaben gemäß diesem Plan. Es können sich Abweichungen ergeben, weshalb vor der Flächenangaben keine Gewähr übernommen können.

GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
3. Obergeschoss	165,3	7,9	173,2
Diele	25,2		25,2
Wohnen/Essen	51,3		51,3
Kochen	19,8		19,8
Bad	5,0		5,0
Duschbad	3,8		3,8
Schlafen	14,0		14,0
Zimmer 1	15,2		15,2
Zimmer 2	11,2		11,2
Zimmer 3	11,9		11,9
Balkon zu 1/2	7,9	7,9	15,8
Gesamt	165,3	7,9	173,2

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,95 m

