



80638 München

Rarität in idyllischer Toplage: Charmantes Gerner Stadthaus von ca. 1900 mit Westgarten



2.650.000 €

Kaufpreis

147 m²

Wohnfläche

130 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Alina Heidemann

Tel.: +49 89 15 94 55-12

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	147 m²
Nutzfläche	239 m²
Grundstücksfläche	130 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2005
Zustand	vollsanziert

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.650.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
denkmalgeschützt	✓



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Stabparkett im Hochparterre und Obergeschoss, Fertigparkett im Dachgeschoss (ausgenommen die Bäder), Fliesen im Untergeschoss
- Historisches Holz-Treppenhaus vom Hochparterre bis in das Dachgeschoss
- bulthaup-Einbauküche, ausgestattet mit breitem Cerankochfeld, Abluft-Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Edelstahlspüle und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Tageslicht-Bad (Obergeschoss), gestaltet mit weiß-blauen Fliesen, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC und Handtuchheizkörper
- Tageslicht-Bad (Dachgeschoss), gestaltet mit weißen Fliesen, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper
- WC im Untergeschoss
- Maßeinbauten: Garderobenmöbel im Eingangsbereich, Schrankeinbauten in der Ankleide
- Größtenteils dimmbare Deckenspots bzw. Beleuchtungen im Hochparterre
- Größtenteils historische Kassettentüren mit Messingbeschlägen
- Historische Kastenfenster nach Osten, größtenteils 1991 erneuerte, 2-fach verglaste Holz-Sprossenfenster nach Westen
- Wasserentkalkungsanlage (Casatron)
- Laubfanggitter an beiden Regenrinnen



Beschreibung

Dieses bezaubernde, denkmalgeschützte Stadthaus liegt eingebettet in die historische Villenkolonie Gern und präsentiert sich in einer der schönsten Alleestraßen dieses ebenso begehrten wie noblen Viertels. Die Fassade des Reihemittelhauses besticht durch ein Rundbogenfenster, Holz-Klappläden und einen hinreißenden historischen Holz-Windfang. Auch die Haustür ist original erhalten. Für den äußerst charmanten Entwurf zeichnen die damals sehr renommierten Architekten Jakob Heilmann und Max Littmann verantwortlich, welche die Gerner Villenkolonie um 1892 gründeten und den unwiederbringlichen Flair dieses Viertels maßgeblich prägten.

Die Räumlichkeiten verteilen sich über drei Wohnetagen und ca. 147 m². Es stehen fünf Zimmer, eine Wohnküche, eine Ankleide, zwei Bäder und ein Gäste-WC zur Verfügung. Im Untergeschoss sind Hauswirtschafts- und Abstellflächen untergebracht. Hinter dem Haus befindet sich ein kleiner, aber feiner Westgarten, der das Potenzial zu einem echten Idyll hat. Hervorzuheben sind neben der unwiederbringlichen Lage und eindrucksvollen Altbau-Deckenhöhen bis nahezu drei Meter einige original erhaltene Elemente wie das Treppenhaus, Kastenfenster und Kassettentüren mit historischen Messingbeschlägen.

Das Stadthaus wurde über die Jahre laufend modernisiert. So entstand ein äußerst einladendes Familiendomizil im Herzen der Villenkolonie Gern, das Raum für individuelle Aufwertungsmaßnahmen bietet.

Lage

Die Böcklinstraße bildet den historischen Kern der Gerner Villenkolonie. Ab 1892 betrieb Heilmann und Littmann als eines der deutschlandweit führenden Baugeschäfte die Entwicklung dieses malerischen, neuen Quartiers und erstellte hier die ersten Stadthäuser. Damals lag das Viertel noch vor den Toren der Stadt und bot einer wohlhabenden, gebildeten Klientel ein Wohnumfeld mit Gartenstadt-Charakter. Für die Entwürfe und Planungen engagierte Heilmann und Littmann namhafte Architekten. Es wurde großer Wert auf individuelle Haustypen und vielfältige Architekturen, überwiegend im Landhausstil, gelegt. Auch in Altbogenhausen waren Heilmann und Littmann aktiv; dort entstand unter ihrer Leitung neben herrschaftlichen Stadthäusern auch das Prinzregententheater. 1899 wurde die Villenkolonie Gern von der Stadt München eingemeindet. Da Gern im Zweiten Weltkrieg von größeren Zerstörungen verschont blieb und in den letzten Jahren zahlreiche Häuser in der nahen Umgebung aufwändig restauriert wurden, zeigt sich dieses äußerst begehrte Wohnviertel mit nahezu demselben Charme wie zur Bauzeit.

Im nahen Umkreis, zu Fuß bequem erreichbar, befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Es stehen diverse KITAS (auch bilinguale) zur Auswahl. In Geh- bzw. Radentfernung befinden sich die renommierten Nymphenburger Privatschulen sowie die Maria-Ward-Schulen (jeweils mit Gymnasial- und Realschulzweig). Sportvereine mit Fußball-, Hockey-, Tennis- und Squash-Angeboten, ein Yoga- und Tanzstudio, das Dante-Freibad und der nahe Olympiapark bieten Familien eine perfekte, intakte Umgebung. Mit der ca. fünf Gehminuten entfernten U-Bahnstation „Gern“ 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.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.



Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.







