



80638 München

Charmante, lichterfüllte 3,5-Zimmer-Galeriewohnung mit Dachterrasse in Bestlage am Schlosskanal



1.355.000 €

Kaufpreis

90,39 m²

Wohnfläche

132,3 m²

Nutzfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Sarah Mertz

Tel.: +49 89 15 94 55-94

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90,39 m²
Nutzfläche	132,3 m²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	7

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.355.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	633 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.03.2027
Baujahr (Haus)	1936
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	99
Primär-Energieträger	Erdgas leicht



Zustand

Baujahr	1936
letzte Modernisierung	2017
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Eichen-Fischgrätparkett (original erhalten) im Eingangsbereich, Eichen-Stabparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad, hier Fliesen), alle Parkettböden wurden soeben frisch geschliffen und geölt
- Nobilia-Einbauküche mit weißen Hochglanz-Fronten und Arbeitsflächen in Granit Imperial Black, ausgestattet mit Induktionskochfeld mit integriertem Abzug (Bora), Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler (alles Siemens), Edelstahl-Spüle mit Armatur (Franke), Side-by-Side Kühlschrank mit Icemaker (Samsung) und Deckenspots
- Tageslicht-Bad en suite, gestaltet mit sandfarbenem Feinstein in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne, Glas-Eckdusche, Doppelwaschtisch einschl. weißem Unterschrank (Keramag), WC (Villeroy & Boch), beleuchtetem, beheizbarem Spiegel, Handtuchheizkörper und elektrischer Fußbodenheizung. Weitgehend erneuert 2025: Waschbecken, Toiletten, Aufputzarmaturen und Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschluss in einer Nische vor dem Badezimmer
- Gäste-WC, gestaltet mit anthrazitfarbenen Boden- und Wandfliesen, ausgestattet mit Handwaschbecken, WC (Villeroy & Boch) und Spiegel
- Weiße Holzrahmenfenster (2016), 2-fach verglast, Sprossen Fenstertür zur Dachterrasse, zahlreiche Dachflächenfenster (Roto), Holzfenster: Weißlack RAL 9010
- Eingebauter Garderobenschrank in der Diele
- Deckenspots in der Diele, im Wohn-/Essbereich, im Schlafzimmer und auf der Galerie aus 2025 und in 3 Lichtfarben einstellbar
- Netzwerkverkabelung
- Gegensprechanlage, soeben erneuert
- West-Dachterrasse, ausgestattet mit Holzdielen-Belag, Beleuchtung und Steckdose
- Kellerabteil, ca. 6 m²
- Außenstellplatz

Diese Wohnung entstand 2016 komplett neu. Das Dachgeschoss wurde vollständig entkernt und neu aufgebaut, statisch ertüchtigt (Stahl-Sprengwerk und Träger) sowie gedämmt und von innen verkleidet. Alle Fenster und Türen wurden 2016 neu eingebaut, ebenso die Steigleitungen und die weiteren Leitungen (Elektro, Sanitär, Heizung) sowie die Zentralheizung.



Beschreibung

Traumhafte weite Blicke nach Süden, Westen und Osten, ein außergewöhnliches Lichtangebot und die unwiederbringliche Lage unmittelbar am Nymphenburger Schlosskanal prägen diese sehr reizvolle 3,5-Zimmer-Galeriewohnung. Die Räumlichkeiten entstanden 2016 im Rahmen eines Neuausbaus und befinden sich im Dachgeschoss samt ausgebautem Dachspitz eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Baujahr 1936 mit lediglich sieben Einheiten.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 90 m² und umfasst einen behaglichen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer mit Bad en suite, ein zweites Schlafzimmer und ein Gäste-WC. Hinzu kommt eine großzügige Galerie, die sich ideal als Lounge oder Arbeits-/Gästebereich nutzen lässt. Ein Highlight ist die nach Westen ausgerichtete Dachterrasse mit herrlichem Blick in die grüne, noble Nachbarschaft. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Ein Lift ist vorhanden.

Neben der zeitlosen Ausstattung mit einer Einbauküche von Nobilia, Eichenparkett und Deckenspots überzeugt das Objekt durch seine Toplage. Das Nymphenburger Schloss mit seinen idyllischen Parkanlagen lädt rund ums Jahr zur Entspannung im Grünen ein. Auch die Infrastruktur ist hervorragend. Im nahen Umkreis gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten. Die U-Bahn-Haltestelle „Gern“ (U1) ist mit wenigen Schritten erreichbar. Die Wohnung wurde soeben renoviert und ist bezugsbereit.

Lage

Nymphenburg zählt zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens. Stadtnah und dennoch idyllisch, 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, und eröffnet dank der hohen Lage im Dachgeschoss fantastische Blicke nach Süden auf den Hubertus-Pavillon und den Schlosskanal.

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.

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 wie das „Obers“, „Acetaia“, „Romans“, „Jacci“ und einige mehr. Sportvereine mit breit gefächertem Angebot, mehrere Kitas (auch bilinguale bzw. internationale Einrichtungen) sowie Grund- und exzellente weiterführende Schulen bieten Familien eine perfekte Umgebung. Durch die nahe U-Bahnhaltestelle „Gern“ 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 grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und



dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











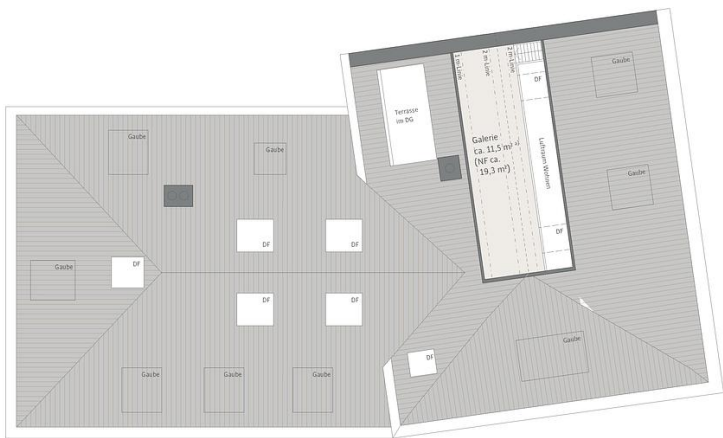
Die dargestellten Grundrisse wurden auf Basis der uns vorliegenden Aufteilungsgalerie vom 20.10.2025 erstellt, ergänzt durch das Aufmaß der Fa. Frankenberger und zeigen den aktuellen Stand der Immobilien zum Zeitpunkt der Erstellung. Es können sich Änderungen ergeben, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	78,9	30,5	109,4
Diele		3,9	3,9
Flur	6,3	0,3	6,6
WC	1,5	0,4	1,9
Kochen/ Essen/ Wohnen	29,4	4,2	33,6
Arbeiten	15,8	3,4	19,1
Schlafen	16,3	10,7	27,0
Bad	6,0	3,9	9,9
Terrasse zu 1/2	3,6	3,7	7,3
Dachgeschoss	78,9	30,5	109,4

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
DF = Dachfenster
Raumhöhen von bis zu 2,90 m



* Dieser Raum wurde abweichend zur festgelegten Nutzung als großer Einheitsraum im Kellerbereich genutzt. Es können sich Änderungen ergeben, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS
GALERIE

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Galerie	11,5	7,8	19,3
Galerie 40	11,5	7,8	19,3
Galerie	11,5	7,8	19,3

NF = Nutzfläche
DF = Dachfenster
Raumhöhen ca. 2,35 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	78,9	30,5	109,4
Galerie	11,5	7,8	19,3
Gesamt	90,4	38,3	128,7

Alle Flächen sind Circa-Angaben