

Frisch modernisiert: Sehr charmante 2,5-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon zum Erstbezug



Kaufpreis
1.100.000 €

Wohnfläche
87 m²

Zimmer
2,5

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Pamela Dreisbach
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	88 m²
Wohnfläche	87 m²
Zimmer	2,5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Wohneinheiten	13

Preise & Kosten

Hausgeld	238 €
Kaufpreis	1.100.000 €
Außenco urtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1900
Zustand	vollsaniert
letzte Modernisierung	2026

Ausstattung

Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Luxus

Ausstattungs-Beschreibung

.....
Online-ID:
DPDMVREF
.....
Objekt-Nr.:
ETW 3733
.....



- Schreinerverlegtes Eiche-Fischgrätparkett mit Randfries in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad und WC, hier Fliesen, sowie eines der Zimmer, hier historisches Fischgrätparkett); weiße profilierte Sockelleisten
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit hellem Feinstein in authentischer Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne, Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Shampoo-Nische und Touch-Armatur (hansgrohe), breitem Duravit-Waschbecken mit Dornbracht-Armatur und weißem Unterschrank, Spiegel mit dreistufiger Beleuchtung, elektrischer Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper und Deckenspots
- Separates WC, analog zum Bad gestaltet, ausgestattet mit Handwaschbecken
- Schreinergefertigte Kassettenüren mit kassettierten Laibungen, weißem Finish und Messing-Beschlägen
- Holzfenster, 2-fach verglast (2015)
- Maßgeschreinerte Verkleidung für die Gas-Therme und den Warmwasserspeicher
- Küchenanschlüsse vorbereitet
- Gegensprechanlage
- Altbautypisches Kellerabteil, ca. 9 m², mit eigener Beleuchtung
- Moderner Außenaufzug (Otis, 2017) auf die Halbgeschosse
- Fahrradabstellmöglichkeit im gemeinschaftlichen Innenhof
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller

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.

Objekt-Titel

Frisch modernisiert: Sehr charmante 2,5-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon zum Erstbezug

Lage-Beschreibung

Neuhausen-Nymphenburg zählt zu den Spitzenwohnlagen Münchens. Stadtnah und dennoch herrlich grün, beeindruckt diese gesuchte Wohngegend durch die herrschaftliche Gründerzeit-Bebauung, prachtvolle Alleestraßen und das historische, großbürgerliche Flair. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss und dem Park lässt zu allen Jahreszeiten ein außergewöhnliches Lebensgefühl entstehen.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich inmitten des urbanen, pulsierenden Stadtbezirksteils Neuhausen, nur wenige Schritte vom beliebten Rotkreuzplatz entfernt. Trotz der Nähe zur östlich verlaufenden Landshuter Allee ist die Wohnung durch die perfekt abgeschirmte Riegelbebauung, die Altbauqualität und die Hauptausrichtung nach Westen relativ ruhig. Ein zusätzlicher Pluspunkt dieser Lage ist die Einbettung in das begehrte Erhaltungssatzungsgebiet Neuhausen, das den besonderen Charakter des Viertels langfristig bewahrt. Die gewachsene Altbaustruktur, das stilvolle Straßenbild und die hohe Wohnqualität bleiben dadurch nachhaltig geschützt – ein wertbeständiges Umfeld mit besonderem Charme und Seltenheitswert.

Die Infrastruktur ist ideal. In direkter Nachbarschaft – in der Donnersbergerstraße und rund um den Rotkreuzplatz – befinden sich zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Super- und Drogeriemärkte, Bäcker, Buchhandlungen, Apotheken, Banken, Post etc.), Cafés und ausgezeichnete Restaurants wie das „Jacci“ und das „Broeding“. Mit der nahen U-Bahnstation „Rotkreuzplatz“ (U1, U7) sowie mehreren Tram- und Buslinien ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

Objektbeschreibung

Die stilvollen Räumlichkeiten bestechen durch ein großes Lichtangebot von Osten und Westen sowie luftige Altbau-Deckenhöhen um 2,95 Meter. Die beiden Wohn- und Schlafräume sind optimal geschnitten, flexibel nutzbar und bieten reichlich Stellflächen. Durch fachmännisch verlegtes Fischgrätparkett und schreinergefertigte Kassetten Türen gewinnt die Wohnung zusätzlich an Stil und Wertigkeit. Ein geräumiger Flur bildet den Auftakt und zugleich das Rückgrat dieser Wohnung. Nach klassischem Altbau-Grundriss ordnen sich die Räume um diese zentrale Diele an, was der Wohnung Großzügigkeit verleiht.

Ein besonderes Highlight bietet die großzügige Wohnküche, die sich bei Bedarf flexibel um einen weiteren Raum ergänzen lässt – ideal als separates Esszimmer, Homeoffice oder stilvolles Gästezimmer. Diese Wandelbarkeit unterstreicht den charmanten Altbaucharakter und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für modernes Wohnen mit Anspruch. Die Küchenanschlüsse sind bereits vorbereitet. An die Wohnküche schließt sich ein charmanter Balkon mit ruhiger Ausrichtung in einen weitläufigen, idyllisch begrünten Innenhof an.

Hinzu kommen zwei gleichwertige Zimmer, die sich ganz nach persönlichem Bedarf als Schlaf-, Wohn- und/oder Gäste-/Arbeitszimmer anbieten. Beide Räume zeigen sich dank der Westausrichtung lichtdurchflutet und besitzen reichlich Stellflächen. In einem der Zimmer konnte das historische Fischgrätparkett erhalten werden. Im Zuge der Modernisierung wurde es liebevoll aufgearbeitet und geölt.

In einem Tageslichtbad bildet heller Feinstein in authentischer Natursteinoptik einen zeitlosen Hintergrund für die Ausstattung. Diese umfasst eine Wanne, eine Walk-in-Dusche mit Rainshower und Shampoo-Nische sowie ein breites Duravit-Waschbecken mit Dornbracht-Armatur und weißem Unterschrank. Für Komfort sorgen ein Spiegel mit dreistufiger Beleuchtung, eine elektrische Fußbodenheizung, ein Handtuchheizkörper und Deckenspots. Komplettiert wird die Wohnung durch ein separates, analog zum Bad gestaltetes WC. Beheizt werden die Räumlichkeiten mittels einer autarken Gas-Etagenheizung, die in einem maßgeschneiderten Einbau untergebracht ist. Auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral; es ist ein eigener Warmwasserspeicher vorhanden.

Zu der Wohnung gehört ein ca. 9 m² großes Kellerabteil im baujahrestypischen Untergeschoss. Fahrräder können im Innenhof und in einem Kellerraum abgestellt werden.

Impressionen



