

80638 München

Geräumige, bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse in Gerner Toplage



Kaufpreis
625.000 €

Wohnfläche
66 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Lara Knechtel
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	72 m ²
Wohnfläche	66 m ²
Zimmer	2
Gartenfläche	38 m ²
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Wohneinheiten	12

Preise & Kosten

Hausgeld	737 €
Kaufpreis	625.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja
Heizkosten enthalten	ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1974
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	17.06.2028
Ausstelldatum	2018-06-18
Primär-Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	151

Zustand

Baujahr	1974
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Öl
Swimmingpool	ja
Gartennutzung	ja

Objekt-Titel

Geräumige, bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse in Gerner Toplage

Lage-Beschreibung

Online-ID:
FKETUNVM

Objekt-Nr.:
ETW 3808



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Nymphenburg und insbesondere das historisch geprägte Gern zählen zu den unangefochtenen Spitzenwohnlagen Münchens. Denkmalgeschützte Anwesen und gepflegte Alleestraßen prägen das attraktive Umfeld, das von einem anspruchsvollen Publikum geschätzt wird. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss, dem Park und dem Schlosskanal lässt zu allen Jahreszeiten ein unverwechselbares Lebensgefühl entstehen.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in ausgesprochen privilegierter, absolut ruhiger Lage zwischen dem Nymphenburger Schlosskanal und dem idyllischen Canaletto mit seinem prachtvollen Baumbestand. Neben diesem unwiederbringlichen Wohnumfeld ist die optimale Infrastruktur hervorzuheben. Wenige Gehminuten entfernt gibt es Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Apotheke); ein Super- und ein Biomarkt sind bequem mit dem Rad erreichbar. Am Romanplatz und an der nahen Nymphenburger Straße findet man weitere Geschäfte, auch für den gehobenen Bedarf. Ausgezeichnete Restaurants wie das „Obers“, das „Acetaia“, das „Romans“ und der „Kurfürst Maximilian“ stehen ebenfalls zur Auswahl.

Mit dem nur wenige Schritte entfernten TSV NN und dem ESV an der Laimer Unterführung ist ein breites Sportangebot einschließlich Squash und Tennis gegeben. Auch mehrere Yoga- und Fitness-Studios gibt es im Viertel.

Ausstattungs-Beschreibung

- Gepflegtes Stabparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad)
- Bad, raumhoch hell gefliest, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken und WC
- Mattweiße Innentüren mit deckenhohen Laibungen
- Holzfenster, 2-fach verglast, Naturstein-Fensterbänke
- Elektrische Rollläden
- Einbauküche mit mattweißen Fronten, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, schmalen Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach (alles Küppersbusch), Edelstahl-Spüle, Arbeitsflächenbeleuchtung
- Gegensprechanlage
- Überdachte Balkonterrasse mit zwei Steckdosen
- Gemeinschaftliches Schwimmbad im Untergeschoss des Gebäudes steht den Hausbewohnern ein sehr gepflegtes, 2019 modernisiertes Schwimmbad zur Verfügung

Objektbeschreibung

Diese ideal geschnittene Wohnung präsentiert sich in einem der begehrtesten Wohnviertel Münchens. Nymphenburg-Gern zeichnet sich durch die absolut ruhige, grüne und noble Lage zwischen dem Schlosskanal und dem Nymphenburg-Biederstein-Kanal, dem sogenannten Canaletto, aus. Stilvolle Villenbebauung und prachtvoll eingewachsene Gärten prägen das Umfeld, das von einem anspruchsvollen Publikum geschätzt wird. Auch der Freizeitwert dieser Lage ist hervorragend. Das angebotene Objekt liegt nur wenige Schritte vom Nymphenburger Schlosskanal entfernt.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 66 m² und umfasst einen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Bad und einen Abstellraum. Ein Highlight ist eine ca. 12 m² große Balkonterrasse, die schöne Blicke in die grüne Gerner Nachbarschaft eröffnet. Die Ausstattung umfasst Parkett, elektrische Rollläden und eine vollständig ausgestattete Einbauküche.

Die Wohnung ist kurzfristig bezugsbereit. Alternativ lässt sich dieses Domizil im Rahmen aufwertender Maßnahmen zu einem echten Schmuckstück ausbauen. Im Untergeschoss des sehr gepflegten Mehrfamilienhauses steht ein 2019 erneuertes Schwimmbad zur Verfügung.

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.

Impressionen

