



80639 München

Charmante, bezugsbereite 2-Zimmer-Altbau-Wohnung in grüner Spitzenlage



795.000 €

Kaufpreis

58 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Luisa Huber

Tel.: +49 89 15 94 55-80

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohneinheiten	14

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	25.02.2028
Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	165
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F

Preise & Kosten

Kaufpreis	795.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	338 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2008
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Schieferboden in Flur, Küche und Bad, Eichen-Fischgrätparkett in Wohn- und Schlafzimmer
- Einbauküche mit Fronten und Tresen in Olivenholz-Dekor, ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen, Kühl-Gefrierkombination (alles Privileg), Geschirrspüler (AEG), Edelstahlspüle und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Bad mit Schieferboden und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Glasdusche, Waschbecken, WC (beides Duravit „Vero“), Armaturen von hansgrohe, Handtuchwärmer, Spiegel und Glas-Oberlicht
- Eigener Waschmaschinenanschluss im gemeinschaftlichen Wasorraum im Untergeschoss
- Mobiliar: zwei Wandborde im Flur, modulares Regalsystem (Moormann) im Wohnzimmer, Kleiderschränke im Schlafzimmer
- Historischer Kachelofen (dekoratives Element, nicht in Betrieb)
- Weiße Holz-Oberlichtfenster, 2-fach verglast
- Innenliegende Textil-Rollos
- Weiße Kassetten-Innentüren teilweise mit Glaseinsatz, mit historischen Messingbeschlägen
- Gegensprechanlage
- Altbautypisches Kellerabteil, ca. 7 m²



Beschreibung

Nur wenige Schritte vom Nymphenburger Schlosskanal entfernt vereint dieses bildschöne Stadtdomizil stilvollen Altbau-Charme und modernen Wohnkomfort. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines prächtigen Stadthauses aus dem Jahr 1900. Reichhaltige Stuckverzierungen prägen die vorbildlich instandgehaltene historische Fassade. Ein Lift fährt bis ins Zwischengeschoss.

Die Räumlichkeiten präsentieren sich auf ca. 58 m² und umfassen einen offenen Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche, ein Schlafzimmer und ein Bad. Im Untergeschoss des Gebäudes befinden sich ein Kellerabteil und ein gemeinschaftlicher Waschraum mit Stellplatz für ein eigenes Gerät. 2008 wurde die Wohnung mit großem Stilempfinden modernisiert. Klassische Altbau-Elemente wie Kassetten-Innentüren, Eichen-Fischgrätparkett und Holz-Oberlichtfenster wurden beibehalten, behutsam aufgearbeitet und um moderne Elemente wie einen Schieferboden und Design-Einbauten ergänzt. Lichte Raumhöhen über 2,80 Meter unterstreichen die luftige Atmosphäre.

Hervorzuheben ist die privilegierte Lage in Neuhausen. In wenigen Schritten gelangt man zum Nymphenburger Schlosskanal und zum nahe gelegenen Nymphenburger Schlosspark, der mit seinen prachtvollen grünen Parkanlagen das ganze Jahr über zu Spaziergängen und Erholung einlädt. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet der fußläufig entfernte Rotkreuzplatz. Im Stadthaus selbst befindet sich mit dem „Acetaia“ eines der besten italienischen Restaurants der Stadt.

Lage

Neuhausen ist der lebhafteste, urbanere Teil des noblen Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg und zählt zu den absolut begehrten Wohnlagen Münchens. Das Viertel steht für familienfreundliches Wohnen in einem zentrumsnahen und dabei grünen und historisch geprägten Umfeld. Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich in einer der schönsten, zentralsten Straßen – gesäumt von denkmalgeschützten Stadthäusern. Der Nymphenburger Schlosskanal liegt nur wenige Schritte entfernt. Auch in den Nymphenburger Schlosspark gelangt man in wenigen Minuten.

Die Infrastruktur ist perfekt. In unmittelbarer Nähe bieten Feinkost Garibaldi italienische Spezialitäten und die Herrmannsdorfer Landwerkstätten Lebensmittel in höchster Bio-Qualität an. Rund um den Rotkreuzplatz und an der Nymphenburger Straße stehen zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Banken, Apotheken, Buchhandlungen und viele Annehmlichkeiten mehr zur Verfügung. Donnerstags findet ein atmosphärischer Wochenmarkt statt, und bei Galeria Kaufhof stehen täglich frischer Fisch und Meeresfrüchte zur Auswahl. Ausgezeichnete Lokale (Acetaia, Broeding, Jacci, Romans, Puro und einige mehr) runden das kulinarische Angebot ab. Mehrere Buslinien, eine Straßenbahn und die U1/U7 (Haltestelle „Rotkreuzplatz“) sorgen für eine optimale Anbindung an den ÖPNV.

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.

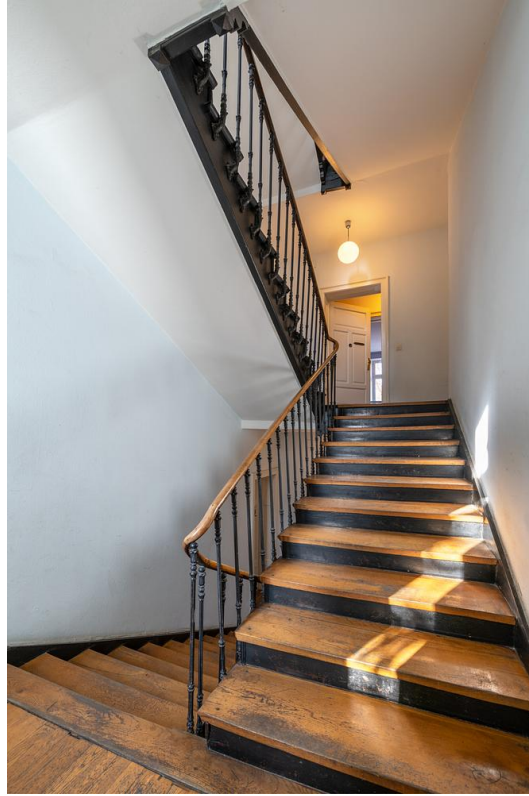


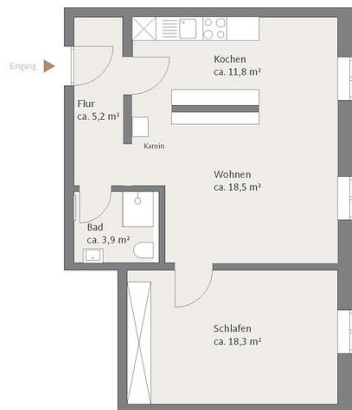
Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.











Der dargestellte Grundriss wurde auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Pläne der Eigentümer erstellt und spiegelt den aktuellen Stand (31.03.2008) der Immobilie wider. Die Immobilie wurde leicht abweichend zu der uns vorliegenden Teilungserklärung umgebaut. Im Exposé berücksichtigt wurden daher die Flächen aus dem Umbauplan, wobei die Gesamtfläche in Summe weitestgehend gleichbleibend zur Teilungserklärung ist. Es können sich Änderungen ergeben, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss	57,7	0,0	57,7
Flur	5,2		5,2
Kochen	11,8		11,8
Wohnen	18,5		18,5
Schlafen	18,3		18,3
Bad	3,9		3,9
Gesamt	57,7	0,0	57,7

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.

Raumhöhen bis ca. 2,82 m

