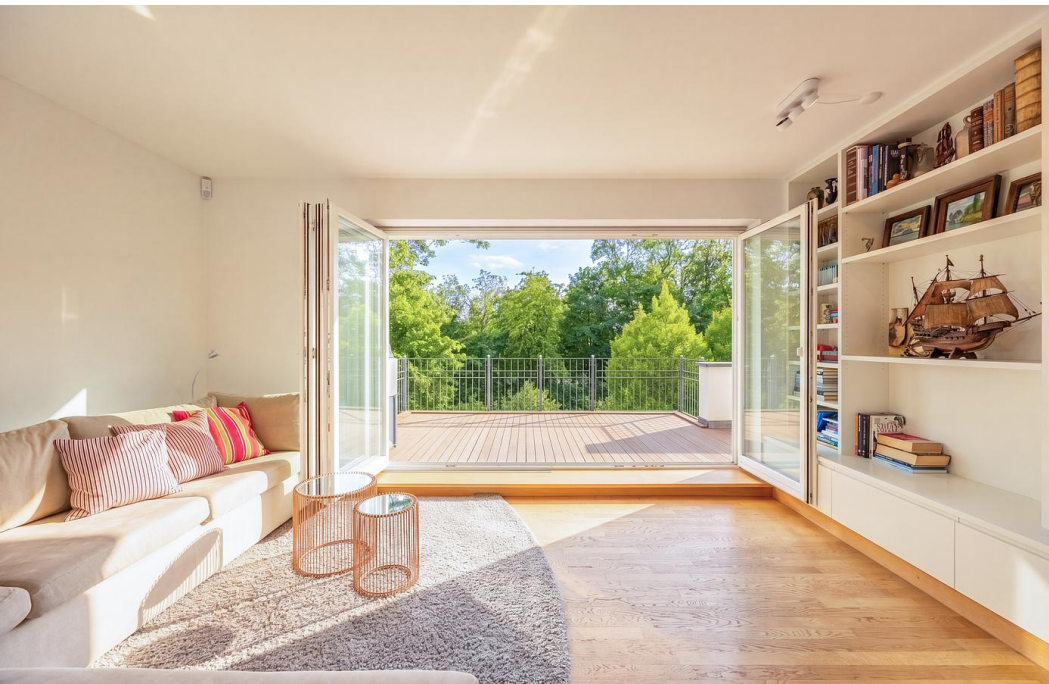


80638 München

Haus im Haus: Maisonette-Wohnung über 222 m² mit drei Terrassen in grüner Toplage



Kaufpreis
2.920.000 €

Wohnfläche
222 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Julian Wetzel
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	270 m ²
Wohnfläche	222 m ²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	3
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
Wohneinheiten	5

Preise & Kosten

Hausgeld	974 €
Kaufpreis	2.920.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja
Heizkosten enthalten	ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	6000
eis	0.0

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2006
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	27.06.2033
Ausstelldatum	2023-06-28
Primär-Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	104

Zustand

Baujahr	2006
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Fahrradstuhl	Personen-Fahrradstuhl
klimatisiert	ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objekt-Titel

Haus im Haus: Maisonette-Wohnung über 222 m² mit drei Terrassen in grüner Toplage

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
CNTVDGUW
.....
Objekt-Nr.:
ETW 3767
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Nymphenburg und insbesondere Gern zählen zu den Spitzenwohnlagen Münchens. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen, zu den Auffahrtsalleen und dem Schlosskanal vermittelt ein besonderes Lebensgefühl. Stadtnah und dennoch ruhig, besticht diese Wohngegend durch noble Villenbebauung, eingewachsene Gärten und noble Alleestraßen. Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung begeistert durch die ruhige, unverbaubare Lage in einer Anwohner-Stichstraße, unmittelbar am idyllischen, baumgesäumten Nymphenburger Biederstein-Kanal, dem „Canaletto“, der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

Die Infrastruktur ist perfekt und äußerst familienfreundlich. Im nahen Umkreis und bequem per Rad oder zu Fuß erreichbar, findet man Geschäfte des täglichen Bedarfs (Super- und Biomarkt, Metzgerei, Bäckerei, Apotheke, Gemüseladen und Reinigung). Mehrere Sportvereine mit Hockey-, Tennis- und Squash-Angeboten, ein Yoga- und Tanzstudio, das Dante-Freibad, der nahe Olympia- und der Schlosspark bieten eine ausgezeichnete, intakte Umgebung.

Die Haltestelle „Dall' Armi-Straße“ (Tram 17, Bus 51) sorgt für eine optimale Anbindung an den ÖPNV. Auch die U-Bahn-Stationen „Gern“ und „Westfriedhof“ sind per Rad in wenigen Minuten erreichbar.

Ausstattungs-Beschreibung

- Böden: massives Eichenparkett im 2. Obergeschoss, Fertigparkett im Dachgeschoss, Fliesen in der Küche, den Bädern und dem Gäste-WC
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung und im Hobbyraum (UG), separat steuerbar über Raumthermostate
- Holzbefeuertes Kamin mit Glastrennscheibe im Livingbereich
- Hochwertige Schreinereinbauten: Stauraumeinbauten unter der Treppe, Stauraum-Sitzbank und Einbauschrank im Flur, Garderobenschrank, Ankleide-Einbauten, Einbauregale und raumbildendes Sideboard im Livingbereich, passgenaue Einbauten im Schlafzimmer (DG)
- Schreinerküche mit hellen Fronten, Stangengriffen und Arbeitsflächen aus Kunststein, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dampfgarer mit Mikrowellenfunktion, Backofen, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler (alles Miele), Dunstabzug (Siemens), Quooker-Armatur und Edelstahlspüle
- Tageslicht-Hauptbad, mit sandfarbenen Fliesen gestaltet, ausgestattet mit Wanne, Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, Doppelwaschtisch mit Mineralgussbecken, Unterschrank und hansgrohe-Armaturen, beleuchtetem Spiegelschrank, Einbauregal mit integrierten Steckdosen, Handtuchwärmer, Bidet und WC
- Duschbad (2. OG), analog gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch mit Mineralgussbecken, Unterschrank und hansgrohe-Armatur, Glasdusche mit Rainshower, Handtuchwärmer und WC
- Duschbad (DG), weiß gefliest, ausgestattet mit Doppelwaschtisch mit Mineralgussbecken, Unterschrank und Dornbracht-Armaturen, Glasdusche, Spiegelfläche, Occhio-Strahlern und WC (Villeroy & Boch)
- Gäste-WC, sandfarben gefliest, ausgestattet mit Eck-Handwaschbecken mit Grohe-Armatur, Übereck-Spiegel, Einbauschrank und WC
- Waschmaschinenanschluss im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum (UG)
- Hobbyraum (UG), gefliest, mit separatem Duschbad, ausgestattet mit Fußbodenheizung, Dusche, Handwaschbecken, WC und Abluft
- Weiße Holzfenster, mit 2-fach-Verglasung, größtenteils abschließbar
- Glas-Falttören zur Südterrasse
- Elektrische Dachfenster mit elektrischer Öffnung und Rollläden
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Vorhangstangen im Livingbereich
- Weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen; Schiebetür zum Livingbereich, Glastür zur Küche
- Schallschutztüren im Dachgeschoss
- Occhio-Strahler im Flur und im Masterschlafzimmer (DG)
- Klimaanlage (in einem Schlafzimmer im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss)
- Alarmanlage (Honeywell)
- Gegensprechanlage
- Terrasse und Balkone mit Echtholzbelag, größtenteils ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen, Wasseranschluss und elektrischen Markisen (Ostbalkon und Südterrasse)
- Zwei Tiefgaragenstellplätze, ebenerdig, nebeneinanderliegend, ca. L 5,30 m × B 4,83 × H 2,23 m, ausgestattet mit eigener Steckdose

Objektbeschreibung

Naturnah, idyllisch und ruhig in einer Anwohner-Stichstraße gelegen, präsentiert sich diese attraktive Wohnung am Biedersteiner Kanal in Nymphenburg. Das Objekt mit Penthouseflair befindet sich im zweiten Ober- und Dachgeschoss eines sehr gepflegten Mehrparteienhauses mit lediglich fünf Einheiten und zeichnet sich durch einen ausgezeichneten familienfreundlichen Grundriss und lichterfüllte Räumlichkeiten aus.

Das Raumkonzept umfasst ca. 222 m² und erstreckt sich über zwei Wohnebenen. Es umfasst einen großzügigen Wohn-/Essbereich, eine separate Küche, zwei Schlafzimmer mit Ensuite-Bädern, eine Ankleide und ein Gäste-WC. Über eine wohnungsintern verbundene Treppe gelangt man zu einem weiteren Schlafzimmer mit Ankleide und einem Duschbad en suite sowie einem flexibel nutzbaren Zimmer, z. B. als Homeoffice. Hinzu kommt im Untergeschoss ein wohnlicher Hobbyraum mit Duschbad. Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze in der Tiefgarage. Ein Lift ist vorhanden.

Ästhetik, Funktionalität und Wohnkomfort bringt die hochwertige Ausstattung auf einen Nenner. Eichenparkett mit Fußbodenheizung, ein Kamin, zahlreiche maßgeschneiderte Einbauten, großzügige Verglasungen mit elektrischen Rollläden und Klimaanlage schaffen ein ebenso exklusives wie komfortables Wohnumfeld für Familien in einer der begehrtesten Lagen Nymphenburgs. Highlight ist die große, sonnige Südterrasse mit traumhaftem, unverbaubarem Blick ins Grüne.

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.

Impressionen





