



Kaltmiete
9.300 €

Wohnfläche
389 m²

Zimmer
9

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Alina Heidemann
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	496 m ²
Wohnfläche	389 m ²
Zimmer	9
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	6
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	670 m ²

Preise & Kosten

Kaltmiete	9.300 €
Nebenkosten	500 €
Kautions-text	3 Monats-Kalmmieten

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Zustand

Baujahr	1875
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2023

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

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.

.....
Online-ID:
PBWKSUTH
.....
Objekt-Nr.:
VM 5064
.....



Objekt-Titel

Historische Villa mit hinreißendem Flair und großem Raumangebot in ruhiger Lage

Lage-Beschreibung

Nymphenburg gehört zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen, zum Schlosskanal und den Auffahrtsalleen lässt ein unverwechselbares Lebensgefühl entstehen. Auch der Hirschgarten mit dem gleichnamigen Biergarten und seinem teils 150 Jahre alten Baumbestand zählt zu den beliebtesten Ecken der Stadt. Die zur Miete angebotene Altbau-Villa befindet sich in einer der stimmungsvollsten, zentralsten Lagen Nymphenburgs. Alleeebäume und stilvolle Altbauten prägen das Bild der ruhigen Nebenstraße.

Die Infrastruktur ist ideal und ausgesprochen familienfreundlich. Nur wenige Schritte entfernt findet man eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein italienisches Feinkostgeschäft und empfehlenswerte Lokale. Am nahen Romanplatz sind Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Die Grundschule an der Südlichen Auffahrtsallee sowie weiterführende Schulen sind bequem erreichbar. In Radentfernung liegen die renommierten privaten Nymphenburger sowie die Maria-Ward-Schulen (jeweils Realschule und Gymnasium). Auch mehrere städtische und private Kitas (darunter bilinguale Angebote) stehen in Nymphenburg zur Auswahl. Der nahe ESV München bietet zahlreiche Sportmöglichkeiten für die ganze Familie.

Die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet. An der Laimer Unterführung verkehrt die S1 umstiegsfrei zum Münchner Flughafen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Die Villa wurde kontinuierlich modernisiert.
- Historisches Fischgrätparkett im Hochparterre und 1. Obergeschoss; erneuertes Fischgrätparkett im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss
- Historisches Eichen-Treppenhaus mit weißer Stabbrüstung
- Einbauküche mit holzfurnierten Fronten und heller Steinarbeitsplatte, ausgestattet mit breitem Cerankochfeld (Neff), Tepanyaki-Grillplatte (Imperial) und Abluft-Dunstabzug (Gutmann), Geschirrspüler (Miele), Side-by-side Kühl-Gefrier-Kombination mit integriertem Wasser- und Eisspender (Bosch), Weintemperierschrank (Bosch), Backofen, Dampfgarer und Mikrowelle (Neff)
- Tageslicht-Bad (1. Obergeschoss), gestaltet mit sandfarbenen Fliesen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit XXL-Walk-in-Dusche, breitem Naturstein-Doppelwaschtisch, großem Wandspiegel, zwei Wandleuchten, elektrischer Fußbodenheizung; separater WC-Raum mit Fenster
- Tageslicht-Bad (2. Obergeschoss), gestaltet mit sandfarbenen Fliesen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Naturstein-Doppelwaschtisch, großem Spiegel, zwei Wandleuchten, WC, Deckenspots und elektrischer Fußbodenheizung
- Gäste-WC mit Fenster im Hochparterre
- Beton-Spachtelwände mit Perlmutter-Partikeln im Flur und Esszimmer (Hochparterre)
- Historische Kassetten Türen, weiß lackiert, mit kunstvollen Türstöcken und epochengetreuen Messing-Beschlägen
- Denkmalschutzkonforme Holzfenster (2005), 2-fach verglast
- Zahlreiche dimmbare Lichtauslässe
- Schaltbare Steckdosen
- LAN-Verkabelung
- Alarmanlage
- Glasfaseranschluss im Haus
- Holzterrasse mit Treppe in den Garten
- Geräumige Garage, Durchfahrtsbreite ca. 2,25 m, Durchfahrtshöhe ca. 2,15 m, mit Stromanschluss
- Funkgesteuertes Einfahrtstor
- Außenbeleuchtung per Bewegungsmelder
- Rauchwarnmelder mit digitaler Fernwartung
- Gasheizung und Wasserspeicher im Herbst 2023 erneuert
- Video-Gegensprechanlage

Objektbeschreibung

Diese denkmalgeschützte Stadtvilla stammt aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und begeistert durch ihre charmante Landhaus-Architektur, die außergewöhnliche Putzgliederung und türkisfarbene Klappläden. Im Inneren setzen sich die stilvollen Details fort. Originales Fischgrätparkett, ein historisches Treppenhaus, weiße Kassetten Türen mit kunstvollen Türstöcken und eine moderne Einbauküche unterstreichen die Klasse dieses Domizils. Auch eine Alarmanlage ist vorhanden.

Das großzügig dimensionierte Raumangebot erstreckt sich über ca. 389m² und bietet neben Wohnen, Essen und Kochen sechs (Schlaf-)Zimmer, zwei Ankleide-/Garderobenräume, zwei Bäder und ein Gäste-WC. Es fanden kontinuierlich Modernisierungen und Aufwertungen dieses Domizils statt. Im Herbst 2023 wurde eine neue Gasheizung eingebaut. So entsteht eine perfekte Symbiose von stilvollem Altbauflair und modernem Wohnkomfort.

Hervorzuheben ist die ruhige und zugleich zentrale Lage im begehrten, noblen Stadtteil Nymphenburg nahe dem Hirschgarten. Nymphenburg ist bekannt für seinen hohen Freizeit- und Erholungswert sowie für die große Auswahl an exzellenten Kitas und Schulen.

Impressionen



