



80638 München

Stillvoll und bezugsbereit: 6-Zimmer-Stadthaus in Gern mit Südgarten und Traumblick



2.470.000 €

Kaufpreis

157 m²

Wohnfläche

265 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Luisa Huber

Tel.: +49 89 15 94 55-80

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	157 m ²
Nutzfläche	230 m ²
Grundstücksfläche	265 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.470.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.05.2035
Baujahr (Haus)	1968
Endenergiebedarf	133,3
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1968
letzte Modernisierung	2025
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Dielenparkett, geölt, auf allen drei Wohngeschossen (ausgenommen Windfang, Gäste-WC und Bäder)
- Holzbefeuertes Kamin mit historischem Kachel-Aufsatz im Wohn-/Essbereich
- bulthaup-Einbauküche mit Edelstahl-Fronten und Naturstein-Arbeitsflächen (Grauwacke), ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld (Küppersbusch), Abluft-Dunstabzug (bulthaup), breitem Backofen (Gaggenau), Auszug-Kühlschrank (Liebherr), Geschirrspüler (Miele, neu in 2025), unterbündig eingebautes Edelstahl-Spülbecken mit Armatur, Oberschrank mit Alu-Rollladen; hinzu kommen Schreiner-Einbauten mit Nussholz-Fronten und Naturstein-Arbeitsflächen (Grauwacke)
- Helles Kinderbad (Obergeschoss), gestaltet mit Fliesen in Schiefer-Optik und weißen Design-Wandfliesen im 1970er-Look, ausgestattet mit Dusche, breitem Waschbecken (Duravit) samt hansgrohe-Armaturen, Spiegel samt Wandleuchte und WC
- Helles Masterbad en suite (Dachgeschoss), gestaltet mit Glasmosaik (Sicis), ausgestattet mit Badewanne, Rainshower-Dusche, breitem Waschtisch mit Naturstein-Platte, Einsatz-Waschbecken und Unterschrank, Spiegel, WC, Deckenspots und Deckenlautsprecher
- Gäste-WC mit Fenster im Erdgeschoss
- Maßeinbauten: Garderobeneinbau im Windfang, jeweils ein Kleiderschrank in zwei Obergeschosszimmern, Schrankeinbau mit weißen, grifflosen Fronten im Master-Schlafzimmer
- Weiße Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Holzfenster, 2-fach isolierverglast; horizontal geteiltes Schiebefenster in der Küche
- Wasseraufbereitungsanlage (Sonvita)
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum (Untergeschoss)
- LAN-Verkabelung auf allen drei Wohnetagen
- Einzelgarage fußläufig erreichbar (ca. H 2,27 m x L 7,02 m x B 2,72 m)



Beschreibung

Eine perfekte Südausrichtung und überbordende Lichtfülle, ein familiengerechter Grundriss und absolut flexible Raumoptionen prägen dieses charmante Stadthaus. Das Objekt befindet sich in Nymphenburg-Gern, einem der begehrtesten Stadtviertel Münchens. Mit Einkaufsmöglichkeiten, ausgezeichneten Kitas (darunter auch bilinguale Angebote) und exzellenten Schulen in der nahen Umgebung ist eine äußerst familienfreundliche Infrastruktur vorhanden. Auch Sportvereine, Yogastudios, Tennisplätze, ein Squash-Center und das Dante-Freibad mit Winter-Außenbecken liegen in Radnähe.

Das Haus zeigt sich straßenseits zurückhaltend und „lebt“ nach Süden, wohin sich die meisten der insgesamt sechs Räume orientieren. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 157 m² und drei Wohntagen. Neben einem Wohn-/Essbereich und einer Küche stehen fünf (Schlaf-)Zimmer, zwei Bäder und ein Gäste-WC zur Verfügung. Ein absolutes Highlight ist der ca. 265 m² große Südgarten, der raffiniert über Eck geschnitten ist und die Attraktivität eines gewöhnlichen Reihenhausgartens deutlich übertrifft. Darüber hinaus vergrößert eine anschließende Kleingarten-Anlage den Garten optisch und eröffnet wunderbare weite Blicke ins Grüne.

2009 fand eine umfassende Modernisierung statt, in deren Rahmen unter anderem die Heizung, die Fenster, die Küche, die Bäder und das Parkett erneuert wurden. Zusätzlich erfolgten familiengerechte Umbauten sowie die Erneuerung des Daches inklusive des Ausbaus beider Gauben. Im Jahr 2025 wurden weitere Maßnahmen umgesetzt, darunter Malerarbeiten im gesamten Innenbereich, der Anstrich sämtlicher Fenster, die Überarbeitung der Hauseingangstür sowie die Neugestaltung der Terrasse mit hochwertigen Feinsteinzeugfliesen. So entsteht in der begehrten Lage von Nymphenburg-Gern ein besonders reizvolles Familiendomizil, das sofort bezugsfertig ist und modernen Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung vereint.

Lage

Nymphenburg und insbesondere Gern zählen zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen herrlichen Parkanlagen, zu den Auffahrtsalleen und dem Schlosskanal prägt dieses niveauvolle, sehr gesuchte Umfeld und vermittelt ein außergewöhnliches Lebensgefühl. Stadtnah und dennoch ruhig, besticht diese noble Wohngegend durch historische Villenbebauung, eingewachsene Gärten und gepflegte Anwohner-Alleestraßen.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Stadthaus befindet sich in ausgesprochen familienfreundlicher Lage, nur wenige Querstraßen vom idyllischen, baumgesäumten Nymphenburg-Biedersteiner Kanal („Canaletto“) entfernt. Zu Fuß bequem erreichbar, stehen im nahen Umkreis alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Bio-Markt, Gemüseladen, Metzgerei, Bäckerei, Friseur) sowie empfehlenswerte Restaurants zur Auswahl.

In kurzer Geh- bzw. Radentfernung liegen die renommierten privaten Nymphenburger und Maria-Ward-Schulen (jeweils mit Gymnasial- und Realschul-Zweig) sowie mehrere Kitas, darunter auch bilinguale Angebote. Drei Sportvereine (ESV, PSV und TSV NN), Tennis-Frei und -Hallenplätze, Fitness-Studios, das Dante-Freibad und der nahe Olympiapark bieten ein vielfältiges, familiengerechtes Freizeitprogramm.

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 grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









