80638 München

Kapitalanlage in Gern: Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus von 1906 mit sechs vermieteten Wohnungen



Kaufpreis
4.700.000 €

Wohnfläche
331 m²

Zimmer
11

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kurt Distler
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	89 m²
Wohnfläche	331 m²
Zimmer	11
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Grundstücksfläche	350 m²
Wohneinheiten	6

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.700.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1906
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2026

Austattung

unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Kapitalanlage in Gern: Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus von 1906 mit sechs vermieteten Wohnungen

Lage-Beschreibung

Nymphenburg zählt zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens. Das historische Stadthaus befindet sich in einer der schönsten Alleestraßen der Villenkolonie Gern. Der Nymphenburger Schlosskanal entfaltet eine außergewöhnliche Strahlkraft. Gesäumt von alten Linden, verbindet der Kanal den Hubertusbrunnen mit dem Schloss und bildet eine der imposantesten Sichtachsen Münchens.

In der Umgebung befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs und gehobene Einkaufsmöglichkeiten wie Feinkost Garibaldi und der Käfer Delikatessen-Markt. Auch ausgezeichnete, teils stadtbekannte Restaurants wie „Acetaia“, „Obers“, „Romans“, „Broeding“ und „Jacci“ stehen zur Auswahl. Dank der fußläufig erreichbaren U-Bahnstation „Gern“ gelangt man schnell in die Münchner Altstadt mit Oper, Theatern, Ausstellungen und dem Viktualienmarkt.

Online-ID:
KEBUBYTD

Objekt-Nr.:
HS 1969

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Ausstattungs-Beschreibung

- Sechs eigenständige Wohnungen auf vier Etagen, alle langfristig vermietet
- Gefragter Wohnungsmix aus einer 1-Zimmer- und fünf 2-Zimmer-Wohnungen
- Laufende Werterhaltung: Bäder und Oberflächen wurden bei Mieterwechseln erneuert
- Hybridfähige Gasheizung (2026), vorbereitet für die Ergänzung um eine Wärmepumpe
- gedämmtes und neu eingedecktes Dach, gedämmte Kellerdecke
- Historisches Treppenhaus saniert (2026)
- Originale Kastenfenster, fachmännisch überarbeitet und gegen Zugluft abgedichtet
- Altbaucharme mit Stuckdecken, Fischgrätparkett und Füllungstüren mit Messingbeschlägen
- Garten und Freisitze nach Süden und Westen

Objektbeschreibung

Es gibt Häuser, an denen man nicht einfach vorbeigeht. Diese denkmalgeschützte Stadtvilla von 1906 ist so ein Haus: Kunstvoll gestaltete Fassaden, eine charakteristische Dachlandschaft und viele liebevoll bewahrte Details verleihen ihr eine Persönlichkeit, die das Bild der Villenkolonie Gern seit über einem Jahrhundert mitprägt. Der Nymphenburger Schlosskanal liegt nur wenige Schritte entfernt – wie gemacht für einen Spaziergang unter alten Linden.

Anfang der 80er Jahre wurde die Villa behutsam in sechs eigenständige Wohnungen auf vier Etagen aufgeteilt.
Jede Einheit hat ihren eigenen Grundriss und ihren eigenen Charme – von der kompakten 1-Zimmer-Wohnung bis zur 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse. Zusammen bieten sie ca. 331 m² Wohnfläche mit 11 Zimmern, dazu ca. 89 m² Nutzfläche im Untergeschoss mit Kellerabteilen, Wasch- und Heizungsraum sowie einem Hobbyraum. Auf dem ca. 350 m² großen Grundstück laden Garten und Freisitze nach Süden und Westen zum Verweilen ein. Alle Wohnungen sind vermietet – an Menschen verschiedener Generationen und Berufe, die hier gern zu Hause sind.

Wer das Haus betritt, spürt sofort: Sein besonderer Charakter endet nicht an der Fassade. Massive Mauern und großzügige Raumhöhen, originale Kastenfenster, Fischgrätparkett, Stuckdecken und Füllungstüren mit Messingbeschlägen erzählen von seiner Geschichte.

Bei allen Modernisierungen wurde dieses Erbe mit viel Sorgfalt bewahrt. 2007/2008 wurden unter anderem das Dach gedämmt und neu eingedeckt, das 2. Obergeschoss denkmalgerecht neu gestaltet und das Dachgeschoss ausgebaut. 2026 kamen eine hybridfähige Gasheizung, die Instandsetzung des historischen Treppenhauses sowie eine neue Sprech- und Schließanlage hinzu.

Für Kapitalanleger, die architektonische Eigenständigkeit und eine gewachsene Lage in Nymphenburg zu schätzen wissen, ist dieses Haus eine seltene Gelegenheit – und ein Wert für Generationen.

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













