



80638 München

Hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in ruhiger Spitzenlage



2.990 €

Kaltmiete

95 m²

Wohnfläche

100 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Julian Wetzel

Tel.: +49 89 15 94 55-125

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95 m ²
Nutzfläche	100 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.990 €
Nebenkosten	390 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	22.03.2031
Baujahr (Haus)	1977
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	145
Primär-Energieträger	Erdgas leicht



Zustand

Baujahr	1977
letzte Modernisierung	2026
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung wurde soeben hochwertig und umfassend modernisiert. In diesem Rahmen wurden die Bodenbeläge, das Bad und das Gäste-WC vollständig erneuert, eine neue Küche sowie eine neue massive Wohnungstür und neue Heizkörper eingebaut, Schreinereinbauten eingefügt und die Elektrik erneuert. Außerdem wurden die Grundrisse an moderne Wohnansprüche angepasst.

- Eiche-Landhausdielen, geölt, extralang und -breit, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad und WC)
- Schreiner-Einbauküche mit mattweißen, grifflosen Schreinereinbauten und Kochtheke, ausgestattet mit breitem Flächeninduktionskochfeld samt Muldenlüfter (Bora), Backofen (Bosch), Geschirrspüler (Siemens), Kühl-Gefrier-Kombination (Miele), Wäschetrockner (Neff), breitem Edelstahl-Spülbecken samt Armatur (Blanco), Rollladen-Vorratsschrank, Arbeitsflächenbeleuchtung und Decken-Aufbaustrahler
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit großformatigem, sandfarbenem Feinstein in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne, geräumiger Glas-Eckdusche mit Regenbrause, Doppelwaschtisch mit maßgeschneidertem Unterschrank, WC, Wandschrank über dem WC, Spiegelschrank über die gesamte Raumlänge, elektrischer Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper, vier Aufbaustrahlern und zwei Pendelleuchten
- Gäste-WC, analog zum Bad gestaltet, ausgestattet mit Handwaschbecken, WC (beides Laufen) und Wandschrank über dem WC
- Mattweiße Schreiner-Maßeinbauten: Garderobeneinbau, Regal im Wohn-/Essbereich, Polster-Eckbank mit integriertem Stauraum im Wohn-/Essbereich, Regale in der Abstellkammer
- Aufbaustrahler in der Diele, in der Küche und im Bad; zwei Pendelleuchten im Kochbereich
- Holzfenster, 2-fach verglast, mit Bauhaus-Beschlägen
- Elektrisch bedienbare Rollläden im Wohn-/Essbereich, manuelle Rollläden in den anderen Räumen
- Weiß lackierte Innentüren mit Bauhaus-Beschlägen
- Glas-Schiebetüren zum Wohn-/Essbereich und zur Küche
- LAN-Verkabelung
- Gegensprechanlage
- Großzügiger Südbalkon mit elektrisch bedienbarer XXL-Markise, Beleuchtung, Steckdose und Wasseranschluss
- Heller Hobbyraum im Untergeschoss des Gebäudes, ausgestattet mit soeben erneuertem Vinyl-Boden in authentischer Holzdielen-Optik
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, direkt am Schleusendurchgang, ca. 2,30 m breit, ca. 5,30 m lang
- Kellerabteil, ca. 4 m²
- Gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume im Untergeschoss des Gebäudes



Beschreibung

Diese 2025/26 umfassend modernisierte Wohnung präsentiert sich in einem der begehrtesten Wohnviertel Münchens. Nymphenburg-Gern zeichnet sich durch die absolut ruhige, grüne und noble Lage zwischen dem Schlosskanal und dem Nymphenburg-Biederstein-Kanal, dem sogenannten Canaletto, aus. Villenbebauung und üppig eingewachsene Gärten prägen das äußerst familienfreundliche Umfeld, das von einem anspruchsvollen Publikum geschätzt wird. Auch der Freizeitwert dieser Lage ist hervorragend. Das angebotene Objekt liegt nur wenige Schritte von der historischen Villenkolonie Gern und dem Schlosskanal entfernt.

Die ideal geschnittenen Räumlichkeiten befinden sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit nur sieben Einheiten und erstrecken sich über ca. 95 m². Ein Wohn-/Essbereich mit offener Küche, zwei Schlafzimmer, ein Bad, ein Gäste-WC und eine Garderoben-/Abstellkammer bilden das Raumangebot. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Südbalkon mit Blick ins Grüne. Ergänzt wird die Wohnung durch einen hellen Hobbyraum, der interessante Nutzungsoptionen eröffnet und optional mit angemietet werden kann.

Im Rahmen der Modernisierung wurden neues Eichen-Landhausparkett verlegt, eine Schreinerküche eingebaut, hochwertige Maßeinbauten integriert, das Bad und das Gäste-WC komplett erneuert sowie die Elektrik auf den neuesten Stand gebracht. Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz machen dieses Domizil im schönsten Gern perfekt.

Lage

Nymphenburg und insbesondere das historisch geprägte Gern zählen zu den unangefochtenen Spitzenwohnlagen Münchens. Denkmalgeschützte Anwesen und gepflegte Alleestraßen prägen das Umfeld, das von einem anspruchsvollen Publikum geschätzt wird. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss, dem Park und dem Schlosskanal lässt zu allen Jahreszeiten ein unverwechselbares Lebensgefühl entstehen.

Die exklusiv von uns zur Miete angebotene Wohnung befindet sich in ausgesprochen privilegierter, absolut ruhiger Lage zwischen dem Nymphenburger Schlosskanal und dem idyllischen Canaletto mit seinem prachtvollen Baumbestand. Neben diesem unwiederbringlichen Wohnumfeld ist die optimale und familienfreundliche Infrastruktur hervorzuheben. Wenige Gehminuten entfernt gibt es Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Apotheke); ein Super- und ein Biomarkt sind bequem mit dem Rad erreichbar. An der nahen Nymphenburger Straße und am Rotkreuzplatz findet man Geschäfte für den gehobenen Bedarf.

Im Viertel stehen städtische und private (auch bilinguale) Kitas zur Auswahl; die begehrte Grundschule an der Maria-Ward-Straße erreicht man mit einem kurzen Spaziergang durch das Nördliche Schlossrondell. Auch exzellente weiterführende Schulen sind vorhanden (die privaten Nymphenburger und die Maria-Ward-Schulen sowie das Käthe-Kollwitz-Gymnasium). Die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet.

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

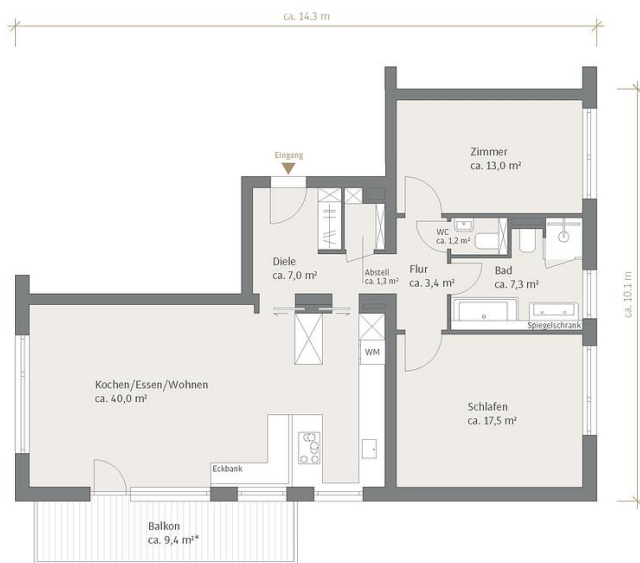












Der dargestellte Grundriss wurde auf Basis des uns zur Verfügung gestellten Planes des Eigentümers erstellt und spiegelt den aktuellen Stand der Immobilie wider. Im Exposé berücksichtigt sind die Flächenangaben gemäß diesem Planes. Es können sich Änderungen ergeben, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	95,4	4,7	100,1
Diele	7,0		7,0
Abstell	1,3		1,3
Kochen / Essen / Wohnen	40,0		40,0
Flur	3,4		3,4
Schlafen	17,5		17,5
Bad	7,3		7,3
WC	1,2		1,2
Zimmer	13,0		13,0
Terrasse zu 1/2	4,7	4,7	9,4
Gesamt	95,4	4,7	100,1

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.

Raumhöhen bis ca. 2,47 m

