



80638 München

Modernes Familienidyll mit Wärmepumpe in ruhiger Nymphenburger Villenlage



3.595.000 €

Kaufpreis

233 m²

Wohnfläche

486 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Tanja Stich

Tel.: +49 89 15 94 55-84

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	233 m²
Nutzfläche	369 m²
Grundstücksfläche	486 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.595.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	02.02.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2009
Energieverbrauchskennwert	36
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2009
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Räuchereichendielen, gehackt und geölt, im Wohn-/Essbereich; Eichendielen, gehackt und gekalkt im Ober- und Dachgeschoss, hohe weiße Sockelleisten; großformatige Fliesen in Küche, Diele, Bädern und Untergeschoss (ausgenommen Gästezimmer, hier Laminat)
- Fußbodenheizung auf allen vier Geschossen, separat regulierbar über Raumthermostate
- Panoramakamin mit beleuchteter Holzlege im Essbereich
- Leicht-Einbauküche (neu eingebaut 2012) mit taupefarbenen Lackfronten und Naturstein-Kochblock (Arbeitshöhe ca. 1 m), ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld einschl. umlaufendem Muldenlüfter (Abluft), Backofen, Dampfgarer, Wärmeschublade, Geschirrspüler (alles Miele), Kühl-Gefrier-Kombination mit Edelstahlfronten (Liebherr), Edelstahlpülbecken einschl. Abtropfbecken und Deckenspots
- Bad (Obergeschoss), gestaltet mit großformatigen cremefarbenen Fliesen und farblich abgestimmtem Glasmosaik, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Doppel-Waschtisch einschl. Unterschrank, beleuchtetem Spiegel, WC, Handtuchwärmer und Deckenspots
- Bad (Dachgeschoss), gestaltet mit großformatigen cremefarbenen Fliesen und kontrastierendem Glasmosaik, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche, Waschtisch einschl. Unterschrank, beleuchtetem Spiegelschrank, WC, Handtuchwärmer und Deckenspots
- Gäste-WC (Erdgeschoss), gestaltet mit großformatigen Fliesen und Zierfries, ausgestattet mit Waschbecken, beleuchtetem Spiegel, WC, wandmontiertem Schrank und Deckenspots
- Weiße Innentüren mit satinierten Edelstahl-Beschlägen
- Holz-Aluminium-Fenster, 2-fach isolierverglast, mit Pilzkopf-Sicherungen und abschließbar in Erd-, Obergeschoss und Keller; die Lichtschächte sind alle mit Gitter und Ketten gesichert
- Maßgefertigte Innenplissees auf beiden Schlafetagen, lichtabweisend und mit wärmeabweisender Silberbeschichtung
- Wandbündige Stufenbeleuchtung über alle Geschosse
- LAN-Verkabelung (KAT7)
- Gegensprechanlage auf allen drei Wohnetagen
- Glasfaseranschluss im Haus
- Doppelgarage mit funkgesteuertem Sektionaltor
- Garten: Natursteinterrassen (Granit), Terrassenbeleuchtung und Steckdosen (von innen schaltbar), zwei Wasseranschlüsse, Holzlege, Regenwasser-Sammeltonne (150 l), gesicherte Kellerschächte
- Wasser-Wärmepumpe, remote steuerbar über App



Beschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus präsentiert sich in absolut gesuchter, familienfreundlicher Lage, eingebettet in ein gewachsenes, intaktes Wohnviertel mit ausgezeichneter Infrastruktur in Nymphenburg-Gern. Das sehr gepflegte Objekt überzeugt durch großzügige Proportionen, Lichtfülle und eine zeitlos-moderne Ausstattung.

Geölte und gekalkte Eichendielen, Fußbodenheizung über alle Geschosse, eine elegante Marken-Einbauküche und ein Panoramakamin schaffen ein ebenso einladendes wie komfortables Wohnumfeld. Bodentiefe Fenster bringen viel Licht in die Räume und eröffnen charmante Blicke in den Garten und die grüne Umgebung. Dank der idealen Ausrichtung genießen die Räumlichkeiten von morgens bis abends Sonne.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 233 m² und drei Wohngeschosse. Neben Wohnen, Essen und Kochen stehen vier (Schlaf-)Zimmer, eine als Homeoffice nutzbare Galerie, zwei Bäder und ein Gäste-WC zur Verfügung. Im Untergeschoss kommen ein Gästezimmer, Hauswirtschafts- und Abstellflächen hinzu. Ein sonniger Garten mit zwei Terrassen erweitert das Wohnen nach draußen. Komplettiert wird dieses hochwertige Familiendomizil durch eine Doppelgarage. Eine effiziente Wasser-Wärmepumpe sorgt für die Beheizung.

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 Anwohnerstraßen.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Einfamilienhaus befindet sich in familienfreundlicher Lage am Ende einer sehr ruhigen Sackstraße, 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, Apotheke, Friseur, Reinigung) sowie empfehlenswerte Restaurants zur Auswahl.

In kurzer Geh- bzw. Radentfernung liegen die renommierten privaten Nymphenburger und Maria-Ward-Schulen sowie mehrere exzellente Kitas, darunter auch bilinguale Angebote. Drei Sportvereine (ESV, PSV und TSV Nymphenburg-Neuhausen), Tennisplätze, Fitness-Studios, das Dante-Freibad und der nahe Olympiapark bieten ein vielfältiges 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.







