



81675 München

Herrschafliche Beletage über 204 m² mit Altbau-Charme und Idyllischem Gemeinschaftsgarten



2.970.000 €

Kaufpreis

204 m²

Wohnfläche

211 m²

Nutzfläche

7

Zimmer

 **RIEDEL**
Werte leben.

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Alexandra Kentmann

Tel.: +49 89 15 94 55-04

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	204 m ²
Nutzfläche	211 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2
Wohneinheiten	12

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.970.000 €
Hausgeld	376 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
denkmalgeschützt	✓

Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2021
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
Befeuerung	✓

Gas

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: original erhaltenes Eichen-Fischgrät-, Eichen-Flecht- und Eichendielenparkett (neu 2021) in den Wohnräumen, Fliesen in Küche, Bad und Gäste-WC
- Elektrische Fußbodenheizung in Küche, Bad und Gäste-WC
- Kaminofen im Flur
- Moderne Einbauküche (Marquardt Küchen) mit weißen Fronten, Stangengriffen, Arbeitsflächen aus geledertem Granit und grünem Fliesenspiegel, ausgestattet mit Induktionskochfeld inkl. integriertem Kochfeldabzug, Backofen, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Waschmaschine (alles Siemens), Edelstahlspüle, Arbeitsflächenbeleuchtung und elektrischer Fußbodenheizung
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit hellen Wand- und gemusterten Bodenfliesen, ausgestattet mit Waschtisch mit Holz-Unterschrank, Armatur im historischen Stil, Wanne, Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, beleuchtetem Spiegel, Handtuchwärmer, WC (Villeroy & Boch) und elektrischer Fußbodenheizung
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit Handwaschbecken mit Armatur im historischen Stil, Dusch-WC (Villeroy & Boch), Deckenleuchte und elektrischer Fußbodenheizung
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Weiße Holz-Kastenfenster, 2-verglast
- Weiße Kassettentüren, teilweise mit Glaseinsatz
- Dimmbare Deckenstrahler
- Drehschalter und Steckdosen im Retro-Look (Manufactum)
- Gegensprechanlage
- Balkone in Südwest-Ausrichtung, mit Echtholzdielen und Steckdosen
- Kellerabteil mit Beleuchtung und Steckdose



Beschreibung

Nur wenige Schritte vom Prinzregentenplatz entfernt befindet sich diese bildschöne Wohnung. Sie liegt im Hochparterre, der Beletage, eines ensemblegeschützten Stadthauses aus der Gründerzeit. Historisches Flair und moderner Wohnkomfort treffen auf wohnliche Großzügigkeit mit perfekt gegliederten Räumlichkeiten. 2021 wurde das Objekt mit größter Sorgfalt und höchstem Stilempfinden renoviert.

Die Räumlichkeiten präsentieren sich auf ca. 204 m² und bestehen aus einem Wohnzimmer mit Erker, einer Wohnküche, vier Schlafzimmern, einem weiteren flexibel nutzbaren Zimmer, einem kleinen Arbeitszimmer, einem Bad, einem Gäste-WC und einer Abstellkammer. Zwei der Schlafzimmer werden von einem gemeinsamen Balkon ergänzt, auch an die Wohnküche schließt sich eine überdachte Balkonterrasse an. Von dort führt eine Treppe in den Garten: eine lauschige, grün eingewachsene Oase mit ruhiger Ausrichtung zum Innenhof. Im Untergeschoss stellt ein geräumiges Kellerabteil Stauraum- und Abstellflächen zur Verfügung.

Beeindruckende Raumhöhen bis 3,40 Meter, original erhaltenes Eichenparkett, Kassettentüren, Kastenfenster und Bleiglasfenster lassen den einzigartigen Charme der Gründerzeitjahre aufleben. Neu verlegtes Eichendielenparkett, ein Kaminofen und elektrische Fußbodenheizung in Küche, Bad und Gäste-WC sorgen für angenehmen Wohnkomfort. Darüber hinaus begeistert das Objekt mit einer vorzüglichen Infrastruktur. Am nahen Prinzregentenplatz verkehrt die U4, die Fahrtzeit in die Innenstadt beträgt vier Minuten.

Lage

An der Schnittstelle von Haidhausen und Alt-Bogenhausen gelegen, verbindet das Objekt das Beste aus beiden Welten: das pulsierende, kreative Flair Haidhausens mit dem eleganten Chic Bogenhausens.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Immobilie befindet sich unweit des Prinzregentenplatzes. Das Prinzregentenbad ist bequem zu Fuß erreichbar; auch die nahen Isarauen laden rund ums Jahr zum Joggen ein. Mit kulturellen Angeboten locken das Prinzregententheater und die wiedereröffnete Villa Stuck. Im angrenzenden In-Viertel Haidhausen herrscht trendiges, relaxtes Flair; hier gibt es zahlreiche Szene-Locations und angesagte Ausgehmöglichkeiten.

Mit hausgemachten Croissants wie aus Frankreich und anderen Patisserie-Kunstwerken verführt das im Haus gelegene charmante Café Saphir im Stil einer französischen Boulangerie. Fußläufig entfernt befinden sich renommierte Gourmet-Adressen wie „Feinkost Käfer“, die „Villa Amalfi im Bogenhauser Hof“, „Hippocampus“ und „Acquarello“. Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet. Die U-Bahnstation „Prinzregentenplatz“ erreicht man mit wenigen Schritten und an der Einsteinstraße verkehren mehrere Tram- und Buslinien.

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.

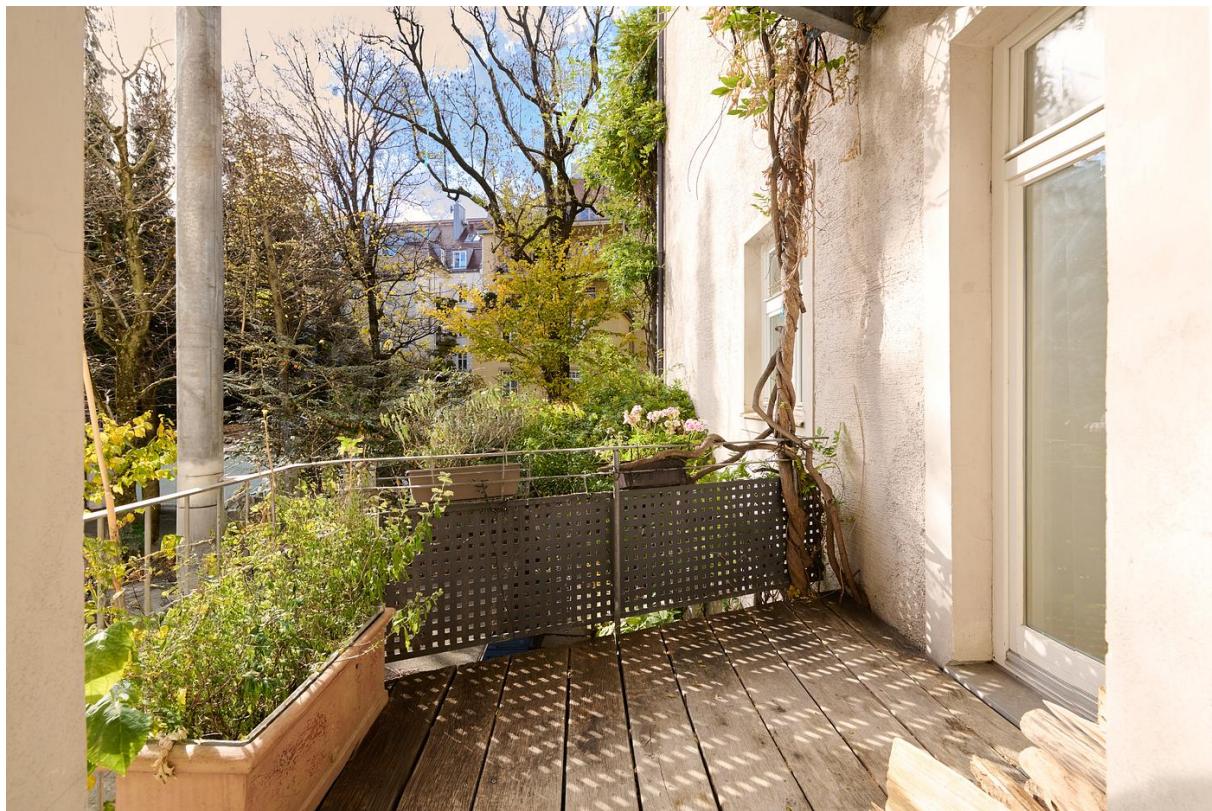
















Der dargestellte Grundriss wird auf Basis des Aufmaßes der Raummauern erstellt und spiegelt den aktuell stand der Immobilie wider. Im Exposé berücksichtigt sind die Flächenangaben gemäß diesen Plänen. Es können von Änderungen abweichen, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	204,1	7,1	211,2
Diele	34,6		34,6
Kochen	16,1		16,1
Arbeiten	5,9		5,9
Wohnen	24,3		24,3
Bad	5,6		5,6
WC	2,3		2,3
Kind 1	19,3		19,3
Kind 2	20,1		20,1
Wohnen/Essen	10,5		10,5
Kind 4	29,1		29,1
Schlafen	24,2		24,2
Ankleide	4,9		4,9
Balkon 1 zu $\frac{1}{2}$	4,9	4,8	9,7
Balkon 2 zu $\frac{1}{2}$	2,3	2,3	4,6
Gesamt	204,1	7,1	211,2

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu $\frac{1}{2}$ in Wfl.
 NF = Nutzfläche
 Raumhöhen von bis zu 3,40 m

