80638 München

Flexible Nutzungsoptionen: 2 benachbarte Wohnungen über 218 m² in Villa von 1890 am Schlosskanal

3.250.000 €
Kaufpreis

218 m²
Wohnfläche

236 m²
Nutzfläche

6
Zimmer

RIEDEL
Werte leben.

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Carina Gallant
Tel.: +49 89 15 94 55-83
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	218 m²
Nutzfläche	236 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Stellplätze	1
Wohneinheiten	6

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.250.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	1.357 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1890
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1890
Zustand	modernisiert

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung der 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung (Whg. 4):

- Fischgrätparkett in der gesamten Wohnung; weiße Sockelleisten
- Kaminofenanschluss im Wohn-/Esszimmer vorhanden
- Schreiner-Einbauküche mit mattweißen Fronten, ausgestattet mit breitem Cerankochfeld, Backofen (beides Gaggenau), Dunstabzug, Geschirrspüler (beides Siemens) und Porzellan-Spülbecken im Landhaus-Stil samt Vintage-Armatur
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit Dielenparkett, Naturstein-Platten und weißen Fliesen, ausgestattet mit freistehender Acryl-Wanne, Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, breitem Naturstein-Waschtisch einschl. Aufsatzbecken (Duravit „Philippe Starck“ 1), beleuchtetem Spiegel, Dornbracht-Armaturen, WC (Duravit „Philippe Starck“ 1) und Handtuchwärmer
- Tageslicht-Duschbad, analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken (Duravit „Philippe Starck 3) samt hansgrohe-
- Waschmaschinenanschlüsse im Duschbad und in der Garderoben-/Abstellkammer
- Weiße Kassettentüren (historisch im 2. Obergeschoss) mit Design-Beschlägen im Bauhaus-Stil
- Historische Kastenfenster im Wohn-/Esszimmer
- Holzfenster (2005), 2-fach verglast, in der Wohnküche
- Skylights und Velux-Fenster im 3. Obergeschoss, teils schattierbar
- LAN-Verkabelung im 3. Obergeschoss
- Gegensprechanlage
- Autarke Gas-Therme

Ausstattung der 2-Zimmer-Wohnung (Whg. 5):

- Weichholz-Dielenparkett, teils historisch, teils erneuert, in der gesamten Wohnung, Eichendielen im Bad; hohe weiße Sockelleisten
- Klimageräte (Daikin) im Wohn-/Essbereich und im Schlafzimmer
- Hochwertige Schreiner-Einbauküche mit mattweißen, grifflosen Fronten und umlaufender Holzumfassung aus massiver Eiche, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt integriertem Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach (alles Siemens) und Blanco-Spüle samt Dornbracht-Armatur
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit Bisazza-Glasmosaik, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und gefliester Sitzbank, Holz-Waschtisch aus massiver Eiche einschl. Einbaubecken und Unterputz Armatur (Dornbracht), Spiegel samt LED-Beleuchtung, maßgeschreinertem Ablage-Regal aus massiver Eiche, WC (Duravit „Philippe Starck 1“) und Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschluss in einem maßgeschreinertem weißen Einbau im Bad

- Kassettentüren, historisch
- Kastenfenster, historisch mit originalen Beschlägen
- Vorrichtung für elektrische Steuerung der Beschattung vorhanden
- Schalterprogramm mit Glasrahmen (Busch-Jaeger)
- Gegensprechanlage
- KNX-BUS-System zur zentralen Steuerung

Keller, Garagen und gemeinschaftlicher Innenhof (Whg. 4 & 5):

- Einzelgarage im Hof, 2,55 m breit, ca. 5,65 m lang, befahrbar für sehr schmale Pkw, ansonsten nutzbar als Außen-Abstellraum
- Zwei bauzeitaltertypische Kellerabteile, großzügig mit Fenstern
- Speicherabteil

Beschreibung

Bei diesem Kaufangebot handelt es sich um eine absolute Rarität in Münchner Spitzenlage. Zum Verkauf stehen zwei zauberhafte Altbau-Wohnungen an einer der nobelsten Adressen der Stadt, unmittelbar am Nymphenburger Schlosskanal. Die Objekte befinden sich im 2. und 3. Obergeschoss einer denkmalgeschützten Villa von 1890, die zu den außergewöhnlichsten Gebäuden der historischen Villenkolonie Gern zählt. Die Fassade reflektiert den Stil der Neurenaissance und begeistert mit hellem Ziegelmauerwerk, faschengerahmten Sprossenfenstern und zwei imposanten Ecktürmen. Im historischen Treppenhaus sowie in den beiden angebotenen Wohnungen setzen sich die bezaubernden bauzeitlichen Details fort.

Eine großzügige 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung über ca. 148 m² wird durch eine direkt benachbarte, äußerst charmante 2-Zimmer-Wohnung über ca. 70 m² ergänzt. Die lichterfüllten Zimmer orientieren sich größtenteils nach Süden und eröffnen traumhafte Blicke auf den baumgesäumten Schlosskanal.

Die Ausstattung beider Wohnungen ist hochwertig und zeitlos-elegant. Schreinerküchen, Fischgrät- bzw. Dielenparkett, weiße Kassettentüren, historische Kastenfenster und individuell gestaltete Bäder mit Sanitär-Objekten von Philippe Starck schaffen in jeder der beiden Einheiten ein stimmungsvolles Wohnumfeld.

Lage

Nymphenburg zählt zu den absoluten Spitzen-Wohnlagen Münchens. Stadtnah und dennoch ruhig, besticht diese Wohngegend durch die historische Villenbebauung, parkähnliche Gärten und prachtvolle Alleestraßen. Die exklusiv von uns angebotenen Wohnungen befinden sich an der Nördlichen Auffahrtsallee, einer der nobelsten Adressen der Stadt.

Der Nymphenburger Schlosskanal besitzt außergewöhnlichen Reiz. Gesäumt von majestätischen Linden, verbindet der Kanal den Hubertusbrunnen im Osten mit dem Schloss im Westen und bildet eine der imposantesten Sichtachsen Münchens. Spazierengehen und Joggen, Eisstockschießen und Schlittschuhlaufen: Zu allen Jahreszeiten kann man die Vorzüge und den einzigartigen Charme dieser Traumlage genießen – ebenso wie eine der schönsten Blickachsen Münchens, die von der Gerner Brücke zum Schloss führt.

Die Infrastruktur ist ideal. Zu Fuß oder per Rad bequem zu erreichen, befinden sich in der Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, gehobene Einkaufsmöglichkeiten und ausgezeichnete Restaurants. Mehrere Sportvereine mit breit gefächertem Angebot, mehrere Kitas (auch bilinguale bzw. internationale Einrichtungen) sowie Grund- und exzellente weiterführende Schulen, darunter renommierte Privatschulen, bieten Familien eine perfekte, niveauvolle Umgebung. Durch die fußläufig erreichbare U-Bahnhaltestelle „Gern" und eine nahegelegene Tram-Linie ist das Objekt optimal an den ÖPNV angebunden.

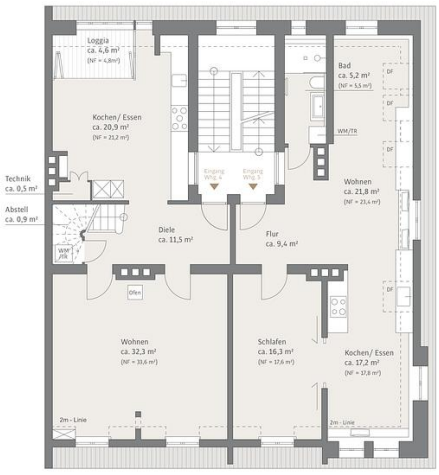
Sonstige Angaben

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.



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Obergeschoss - Whg. 4	70,7	1,8	72,5
Loggia	4,6	0,2	4,8
Kochen/ Eessen	20,9	0,3	21,2
Technik	0,5	0,0	0,5
Abstell	0,9	0,0	0,9
Diele	11,5	0,0	11,5
Wohnen	32,3	1,3	33,6
Obergeschoss - Whg. 5	69,9	3,8	73,7
Flur	9,4	0,0	9,4
Bad	5,2	0,3	5,5
Wohnen	21,8	1,6	23,4
Kochen/ Essen	17,2	0,6	17,8
Schlafen	16,3	1,3	17,6
Gesamt Obergeschoss	140,6	5,6	146,2

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,60 m

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss - Whg. 4	77,6	12,1	89,7
Bad	11,0	1,8	12,8
Duschbad	6,3	0,7	7,0
Flur	9,2		9,2
Zimmer 1	11,3	1,6	12,9
Zimmer 2	14,8	1,6	16,4
Arbeiten	25,0	6,4	31,4
Dachgeschoss - Whg. 4	77,6	12,1	89,7

OL = Oberlicht
NF = Nutzfläche
Raumhöhen ca. 2,40 m

ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Obergeschoss	140,6	5,6	146,2
Dachgeschoss	77,6	12,1	89,7
Gesamt	218,2	17,7	235,9

Alle Flächen sind Circa-Angaben