

80638 München

Modernisiertes Stadthaus von 1934 im begehrten, familienfreundlichen Gern



Kaufpreis
2.470.000 €

Wohnfläche
147 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Tanja Stich
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	217 m ²
Wohnfläche	147 m ²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Grundstücksfläche	420 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.470.000 €
Aussen-Courtage	2,975% inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja

Zustand

Baujahr	1934
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2013

Objekt-Titel

Modernisiertes Stadthaus von 1934 im begehrten, familienfreundlichen Gern

Lage-Beschreibung

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Stadthaus liegt eingebettet in ein ruhiges, intaktes Viertel, das von historischer Bebauung und viel Grün geprägt wird. Nymphenburg und insbesondere ‚Gern‘ zählen zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen, zu den Auffahrtsalleen und dem Schlosskanal vermittelt ein einmaliges Lebensgefühl.

.....
Online-ID:
EXDEWGLQ
.....

Objekt-Nr.:
HS 1840
.....



Nymphenburg-Gern bietet ein ausgesprochen familienfreundliches, äußerst begehrtes Wohnumfeld. Im nahen Umkreis und bequem zu Fuß erreichbar findet man Geschäfte des täglichen Bedarfs (Super- und Biomarkt, Metzgerei, Bäckerei, Apotheke und Gemüseladen). Es stehen ausgezeichnete städtische und private Kitas (darunter bilinguale Angebote) zur Auswahl. In Geh- bzw. Radentfernung befinden sich die renommierten Nymphenburger Privatschulen sowie die Maria-Ward-Schulen (jeweils mit Gymnasial- und Realschulzweig). Auch das Käthe-Kollwitz-Gymnasium ist schnell erreichbar.

Mehrere Sportvereine mit Hockey-, Tennis- und Squash-Angeboten, eine Ballettschule, ein Yoga- und Tanzstudio, das Dante-Freibad, der nahe Olympia- und der Schlosspark sowie exzellente Gastronomie und eine erstklassige medizinische Versorgung bieten Familien ein anspruchsvolles Umfeld. Die nahe U-Bahn-Station „Gern“ sorgt für eine optimale Anbindung an den ÖPNV.

Ausstattungs-Beschreibung

- Historisches Fischgrätparkett im Hochparterre, Solnhofener Platten im Windfang; Stabparkett im Ober- und Dachgeschoss (ausgenommen in Bädern und im WC) Sockelleisten
- Historisches Holztreppenhaus vom Hochparterre bis ins Dachgeschoss
- Einbauküche mit cremeweißen, grifflosen Hochglanz-Fronten und grauer Arbeitsfläche in Beton-Optik, ausgestattet mit Cerankochfeld, Flachschild-Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination (alles Bosch) und Spüle
- Tageslicht-Kinderbad (Obergeschoss), gestaltet mit anthrazitfarbenen Boden- und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Glas-Eckdusche, Waschbecken, WC (beides Villeroy & Boch), elektrischer Fußbodenheizung und Deckenspots
- Tageslicht-Masterbad (Dachgeschoss), gestaltet mit hellgrauen Boden- und weißen Wandfliesen sowie Zierfries, ausgestattet mit XXL Badewanne, nahezu bodengleicher Dusche, Waschbecken (Villeroy & Boch) und WC (Geberit)
- Maßeinbauten im Arbeitszimmer (weißer Schreibtisch und Stauraum-Einbauten)
- Gäste-WC mit Fenster im Hochparterre
- Historische Kassetten Türen, weiß lackiert, teils mit Glaseinsätzen
- Weiße Kunststoff-Sprossenfenster, 3-fach isolierverglast
- Gegensprechanlage auf allen drei Wohngeschossen
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Außenfassade wärme gedämmt (WDVS)

Objektbeschreibung

Ein vielseitig nutzbares Raumangebot, die Lichtfülle und Wohlfühlambiente mit historischem Flair prägen dieses einladende Familiendomizil. Das exklusiv von uns angebotene Objekt wurde 1934 als Eckhaus eines Ensembles erbaut und befindet sich in absolut beehrter Gerner Lage, nicht weit vom idyllischen, baumgesäumten „Canaletto“ entfernt.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 147 m² und umfassen einen stilvollen Wohn-/Essbereich mit anschließender halb offener Küche, vier (Schlaf-)Zimmer, ein Homeoffice, zwei Bäder und ein Gäste-WC. Im Untergeschoss sind praktische Abstell- und Hauswirtschaftsflächen untergebracht. Ein liebevoll gestalteter, von dichten Hecken gesäumter Südwestgarten komplettiert diese besonders reizvolle Immobilie.

Das Haus wurde 2012/13 modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Weiße Sprossenfenster, Eichen-Fischgrätparkett, eine komplett ausgestattete, weiße Küche und zeitlose Badgestaltung schaffen ein attraktives Wohnumfeld in einer äußerst gesuchten, intakten und familienfreundlichen Nachbarschaft.

Der Grundschulsprengel umfasst die äußerst begehrte Maria-Ward-Grundschule im rechten Flügel des Nymphenburger Schlosses, die mit ihrem exklusiven Einzugsgebiet die Attraktivität dieser privilegierten Wohnlage zusätzlich unterstreicht.

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



