



**80639 München**

Domizil nahe Schlosskanal: Villenhälfte mit Pool zur Sanierung und Erweiterung



**3.900.000 €**

Kaufpreis

**251 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**677 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**11**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Sarah Bisada

Tel.: +49 89 15 94 55-63

[anfragen@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen@riedel-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	251 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	389 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	677 m <sup>2</sup>
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Stellplätze	2
Wohneinheiten	3

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	3.900.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	1,785 % inkl.

**Energieausweis**

Baujahr (Haus)	1951
Gebäudeart	Wohngebäude

**Allgemeine Infos**

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

**Zustand**

Baujahr	1951
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### unterkellert

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



## Beschreibung

Diese sehr geräumige Haushälfte mit derzeit 11 Zimmern befindet sich in absolut gesuchter, nobler Lage, nur wenige Schritte vom Nymphenburger Schlosskanal entfernt. Prachtvolle Alleebäume säumen die Straßen, teils denkmalgeschützte Altbauten vermitteln jenes historische Flair, das Nymphenburg so einmalig macht. Nicht nur die vornehme, intakte Umgebung begeistert eine anspruchsvolle Klientel, sondern auch die familienfreundliche Infrastruktur. Mit ausgezeichneten, teils bilingualen Kitas, exzellenten öffentlichen und privaten Schulen sowie breit gefächerten Sportmöglichkeiten finden Familien in Nymphenburg ein optimales Umfeld vor.

Die Wohnfläche dieser entwicklungsfähigen Haushälfte umfasst ca. 251 m<sup>2</sup> und verteilt sich über Hochparterre, Ober- und Dachgeschoss, derzeit auf drei Wohneinheiten aufgeteilt. Im Keller stehen Hauswirtschafts- und Abstellflächen zur Verfügung. Im Zuge einer Modernisierung lassen sich individuelle Raumkonzepte und persönliche Vorstellungen von Stil und Komfort realisieren. Ferner liegt eine Baugenehmigung für eine Neubebauung vor, mit einer möglichen Wohnfläche von bis zu ca. 425 m<sup>2</sup>.

Ergänzt wird das Objekt von einem Privatgarten mit Pool – die idealen Voraussetzungen für ein idyllisches, familiengerechtes Outdoor-Paradies. Eine Doppelgarage für bis zu vier Autos und zwei Außenstellplätze machen dieses Domizil in Traumlage perfekt.

## Lage

Nymphenburg zählt zu den absoluten Spitzenlagen Münchens. Stadtnah und dennoch ruhig, besticht diese Wohngegend durch die historische Villenbebauung, parkähnliche Gärten und prachtvolle Alleestraßen. Das exklusiv von uns angebotene Objekt befindet sich nur wenige Schritte von der Südlichen Auffahrtsallee entfernt in einer baumgesäumten, ruhigen Anwohnerstraße.

Der Nymphenburger Schlosskanal besitzt außergewöhnlichen Reiz. Flankiert von majestätischen Linden, verbindet der Kanal den Hubertusbrunnen im Osten mit dem Schloss im Westen und bildet eine der imposantesten Sichtachsen Münchens. Spaziergehen und Joggen, Eisstockschießen und Schlittschuhlaufen: Zu allen Jahreszeiten kann man die Vorzüge und den einzigartigen Charme dieser Traumlage genießen.

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, das Dantebad mit Winter-Außenbecken, mehrere Kitas (auch bilinguale bzw. internationale Einrichtungen) sowie Grund- und exzellente weiterführende Schulen (darunter renommierte Privatschulen) bieten Familien eine perfekte, niveauvolle Umgebung. Mit der Tram an der Nymphenburger Straße und der U-Bahnstation „Rotkreuzplatz“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

## 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.



