



80638 München

Zum Erstbezug nach Modernisierung: Großzügiges Haus mit Süd-Westgarten in grüner Lage



5.660 €

Kaltmiete

228 m²

Wohnfläche

417 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Alina Heidemann

Tel.: +49 89 15 94 55-12

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	228 m ²
Nutzfläche	387 m ²
Grundstücksfläche	417 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	5.660 €
Nebenkosten	430 €
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	29.08.2035
Baujahr (Haus)	1972
Endenergiebedarf	16,9
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2025



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Natursteinboden (römischer Travertin) im Entrée, Eichendielenparkett in den Wohn- und Schlafzimmern, Fliesen in den Bädern und im Gäste-WC
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss (ausgenommen Entrée), im Obergeschoss und im Untergeschoss
- Originaler Kachelofen aus dem Baujahr, in der Stube; bei der Sanierung elektrisch nachgerüstet, sicher zu bedienen, da kein Einheizen erforderlich ist
- Einbauküche mit mattweißen Fronten, ausgestattet mit Keramik-Arbeitsfläche, Induktionskochfeld und Dunstabzugshaube (Bosch), Kühl-Gefrier-Kombination, Backofen (Siemens) und einem Geschirrspüler (Miele)
- Masterbad, hell gefliest, ausgestattet mit Dusche inkl. Rainshower, Waschbecken mit Armaturen von Grohe und WC
- Bad, analog gestaltet, ausgestattet mit Wanne, Dusche inkl. Rainshower, Waschbecken mit Armatur von Grohe, WC und Handtuchwärmer
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit WC und Handwaschbecken
- Möglichkeit für Sauna im Untergeschoss mit eigener Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Duschbad und im Hauswirtschaftsraum (Untergeschoss)
- Küchenanschlüsse im Gästezimmer (Untergeschoss)
- Schreinereinbauten in der Stube im Untergeschoss
- Holzfenster, innen weiß, 3-fach verglast
- Dachfenster, mit Verschattung
- Elektrische Rollläden
- Weiße Kassetten-Innentüren mit Edelstahlbeschlägen
- Schiebetür zwischen Küche und Livingbereich und im Kinderzimmer
- Gegensprechanlage
- Photovoltaikanlage
- Wasserwärmepumpe
- Terrasse, steingedeckt, mit Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss
- Einzelgarage, ausgestattet mit Licht und Strom, mit elektrischem Kipptor, vorbereitetem Wallbox-Anschluss und angrenzender Stauraumfläche



Beschreibung

Viel Platz zur persönlichen Entfaltung bietet dieses geschmackvolle Einfamilienhaus in bester Gerner Lage – nur wenige Schritte vom Schlosskanal und dem Nymphenburger Schloss entfernt. Das Gebäude aus dem Jahr 1972 wurde soeben mit größter Sorgfalt und Stilempfinden umfassend modernisiert und zeigt sich mit seiner hellen Holzfassade und dem markanten Satteldach in zeitlos-moderner Architektursprache.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 228 m² und verteilen sich auf vier Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich die repräsentativen Räume wie Wohn-, Ess-, Arbeitszimmer und Küche. Hinzu kommt ein Gäste-WC. Das Obergeschoss umfasst die privaten Rückzugsorte: Hier liegen ein Masterbereich, der aus einem Schlafzimmer mit Balkon, einer Ankleide und einem Bad besteht, sowie ein Kinderzimmer, ein Duschbad und eine Abstellkammer. Ein Studio im Dachspitz lässt sich vielseitig nutzen. Im Untergeschoss sind neben Abstell- und Lagerflächen, Hauswirtschafts- und Technikraum auch eine gemütliche Stube untergebracht. Außerdem steht ein Gästezimmer mit eigenem Duschbad und Küchenanschluss zur Verfügung, das sich bei Bedarf in eine kleine Einliegerwohnung oder ein unabhängiges Apartment verwandeln lässt. Eine Sonnenterrasse, die in einen hübschen Garten übergeht, eröffnet einen Freiraum im Grünen. Abgerundet wird das Objekt von einer Einzelgarage mit dahinterliegendem Lagerraum.

Sorgsam aufgearbeitete Natursteinböden und neu verlegtes Eichendielenparkett mit Fußbodenheizung sind Teil der hochwertigen Ausstattung. Darüber hinaus zeichnet sich das Haus auch durch seine energieeffiziente Technik aus. Geheizt wird mit einer Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage.

Lage

Nymphenburg und insbesondere Gern zählen zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen weitläufigen Parkanlagen, den Auffahrtsalleen und dem Schlosskanal lässt rund ums Jahr ein außergewöhnliches Lebensgefühl entstehen. Zudem vermittelt das Viertel mit seiner historischen Bausubstanz und den malerischen Alleestraßen ein unwiederbringliches Flair, das von einem anspruchsvollen Publikum geschätzt wird.

Das exklusiv von uns zur Miete angebotene Haus befindet sich in einer äußerst gesuchten, grünen und ruhigen Lage in der Nähe des idyllischen Schlosskanals. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Geschäfte des täglichen Bedarfs am Romanplatz und an der Gerner Straße sind fußläufig oder per Rad schnell erreichbar (Supermarkt, Bäcker, Metzger, Apotheke, Gemüsestand u.v.m.).

In wenigen Schritten gelangt man zum Nymphenburger Schlosspark und zum Botanischen Garten, die zu Erholung und Entspannung im Grünen einladen. Mehrere Sportvereine, Yoga- und Fitnessstudios, das Dante-Freibad und der Olympiapark schaffen ein perfektes Freizeit- und Erholungsangebot. Mit der Menzinger Straße ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV gegeben. Die U-Bahn-Station „Gern“ erreicht man per Rad in vier Minuten.

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.













