



80639 München

Hochwertiges Domizil mit sonnigem Südgarten in stilvoller Ausführung



3.590.000 €

Kaufpreis

260 m²

Wohnfläche

447 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Sarah Bisada

Tel.: +49 89 15 94 55-63

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	260 m ²
Nutzfläche	381 m ²
Grundstücksfläche	447 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.590.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.01.2036
Baujahr (Haus)	2016
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	12.2
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS



Zustand

Baujahr	2016
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Dielenparkett, geölt, in allen Wohn- und Schlafräumen (Erd-, Ober- und Dachgeschoss) sowie im Hobbyraum; weiße Sockelleisten
- Graue Feinsteinfliesen im Eingangs- und Garderobenbereich, in der Küche, in allen Bädern, im Gäste-WC und im Untergeschoss (außer Hobbyraum)
- Fußbodenheizung in allen Geschossen einschließlich Untergeschoss
- Raumgliedernder Panoramakamin im Wohn-/Essbereich
- Smart-Home-System (Busch-Jäger)
- Schreinergefertigte Einbauküche mit mattweißen, grifflosen Fronten, Naturstein-Arbeitsplatten (Nero Assoluto) und Esstheke, ausgestattet mit breitem Induktions-Kochfeld, Dunstabzug, Kühlschrank mit Gefrierfach und HyperFresh-Fächern, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler (alles Siemens) sowie Edelstahlspüle
- Deckenintegrierte Spots in Küche, Eingangsbereich, Fluren, Bädern (Ober- und Dachgeschoss)
- Wandbündige Stufenbeleuchtung im bodennahen Bereich
- Holzfenster, innen mattweiß lackiert, außen dunkel verblendet, mit 3-fach-Verglasung, in den Wohn- und Schlafräumen bodentief, teils mit Glasbrüstungen
- Elektrische Jalousien
- Mattweiße Innentüren mit satinierten Edelstahl-Beschlägen
- Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit grauem Feinstein in authentischer Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne, Doppelwaschbecken mit Unterschrank, bodengleicher Dusche mit Rainshower und Handbrause, WC-Nische, Handtuchheizkörper und Deckenspots
- Kinder-/Gästebad (Obergeschoss), gestaltet mit grauem Feinstein in authentischer Naturstein-Optik, ausgestattet mit nahezu bodengleicher Dusche, Waschbecken mit Unterschrank (Keuco), WC, Handtuchheizkörper, Deckenspots
- Zusätzliches Duschbad (Dachgeschoss)
- Gäste-WC im Erdgeschoss



Beschreibung

Mit einem ungewöhnlich großen, attraktiven Raumangebot präsentiert sich dieses hochwertige Familiendomizil in hervorragender Nymphenburger Lage. Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 260 m² und drei Wohngeschosse. Ein lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich, fünf weitere flexibel nutzbare Räume, eine Küche, eine Ankleide und drei Bäder bilden das Raumangebot. Im Untergeschoss stehen ein Hobbyraum, ein Duschbad und wertvolle Abstellflächen zur Verfügung. Derzeit ist das Objekt vermietet.

Die Ausstattung umfasst eine elegante Schreinerküche, einen raumgliedernden Panoramakamin, Eichen Dielenparkett mit Fußbodenheizung, ein Smart-Home-System, bodentiefe Glasfronten und zeitlos-modern gestaltete Bäder. So entsteht ein ebenso repräsentatives wie behagliches Wohnumfeld. Besondere Highlights sind der sonnige Garten und eine umlaufende Dachterrasse mit herrlichem Blick über die gepflegte Nachbarschaft. Komplettiert wird dieses exklusive Objekt durch eine Doppelgarage mit funkgesteuertem Tor und direktem Hauszugang.

Neben dem großen Lichtangebot, der Großzügigkeit und der modernen Ausstattung ist die ausgezeichnete Lage dieses Stadthauses hervorzuheben. Nymphenburg zählt zu den absolut gesuchten Wohngebieten Münchens mit intakter, familienfreundlicher Infrastruktur einschließlich exzellenter Kitas und Schulen, gehobener Einkaufsmöglichkeiten sowie attraktiver Freizeit- und Erholungsangebote.

Lage

In privilegierter, sehr ruhiger Lage, nicht weit von der historischen Schlossmauer entfernt, präsentiert sich dieses familiengerechte Stadthaus. Nymphenburg gehört zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens mit höchster Lebensqualität. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen schönen Parkanlagen begeistert ein niveauvolles Publikum und lässt zu allen Jahreszeiten ein einmaliges Lebensgefühl entstehen.

Repräsentative Bebauung mit eingewachsenen Gärten prägt das Bild des Viertels. Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Infrastruktur. Im Ambigon-Center an der Laimer Unterführung und am nahen Romanplatz findet man alles für den täglichen Bedarf (Super- und Drogeriemärkte, Bäckereien, Apotheken, Reinigung, Buch- und Weinhandlung, Post, Banken und Ärzte). In Laufnähe bietet der ESV auf seinen attraktiven Sportanlagen ein vielfältiges Programm für die ganze Familie. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe gibt es ein Yoga- und Tanzstudio.

Im Viertel stehen neben städtischen auch mehrere private Kitas zur Auswahl (z. B. Wichtelakademie, Elly & Stoffl, International House for Kids). Die nahegelegene Grundschule an der Südlichen Auffahrtsallee ist auf ruhigen Nebenstraßen schnell zu Fuß erreichbar. Mit den privaten Nymphenburger und den Maria-Ward-Schulen (beide mit Realschul- und Gymnasialzweig) sowie dem Käthe-Kollwitz-Gymnasium sind auch exzellente weiterführende Schulen 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.

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.







