



80638 München

Lichterfüllte 3-Zimmer-Wohnung mit idealem Grundriss in ruhiger Bestlage



2.700 €

Kaltmiete

123 m²

Wohnfläche

140 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Alina Heidemann

Tel.: +49 89 15 94 55-12

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	123 m ²
Nutzfläche	140 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	33,8 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.700 €
Nebenkosten	530 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionszeit	3 Monats-



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	16.12.2019
gültig bis	15.12.2029
Baujahr (Haus)	1973
Energieverbrauchskennwert	101
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	1. September
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Zustand

Baujahr	1973
letzte Modernisierung	2018
Zustand	vollsanziert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Gäste-WC ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung wurde 2018/19 umfangreich modernisiert, mit neuer Elektrik und Küche, neuem Parkett und Bad, neuen Fenstern, Innentüren und Flächenheizkörpern ausgestattet.

- Geöltes Eichen-Dielenparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad, WC und Kochbereich)
- Elegante schreinergefertigte Einbauküche mit mattweißen Fronten, Arbeitsflächen in grauer Naturstein-Optik und Koch-/Esstheke, ausgestattet mit breiten Induktions-Kochfeld, Insel-Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, großem Kühlschrank mit 0°-Boxen und Gefrierfach (alles Miele), flächenbündig integriertes Edelstahl-Spülbecken, Glas-Spritzschutz und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Bad gestaltet mit großformatigem Feinstein in heller Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne, großer Glas-Eckdusche einschl. Rainshower, breitem Waschbecken einschl. weißem Unterschrank (Villeroy Boch), großem Wandspiegel, WC, Handtuchheizkörper und Deckenspots
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken, WC (beides Duravit), großem Wandspiegel und Deckenspots
- Aluminiumfenster, mattweiß lackiert, mit 3-fach-Verglasung
- Elektrisch bedienbare Alu-Rollläden, größtenteils zeitprogrammierbar bzw. helligkeitsgesteuert
- Mattweiße Innentüren mit modernen verchromten Beschlägen
- Raumhohe weiße Schiebetüren zum Wohn-/Essbereich und zur Wohnküche
- LED-Deckenspots im Flur, in der Wohnküche, im Bad und Gäste-WC
- Netzwerk- und TV-Verkabelung in allen Wohn- und Schlafräumen
- Gegensprechanlage
- Weiße Arbeitszeile mit Spülbecken und Waschmaschinenanschluss im Hobbyraum
- Terrassen: Neuer Plattenbelag, Fränkischer Jura, Wasseranschluss, Steckdosen und Beleuchtung; elektrisch bedienbare Markise auf der West-Terrasse



Beschreibung

Das zur Miete angebotene Objekt liegt im 2. Obergeschoss / Dachgeschoss und vereint einen hervorragenden Grundriss mit einem lichtdurchfluteten Ambiente und traumhaften Blicken auf das grüne Gern. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige, stilvolle Modernisierung der Wohnung. Eichen-Dielenparkett, eine weiße Einbauküche, neue weiße Holzfenster und Innentüren sowie edles Baddesign schaffen ein modernes, angenehmes Wohngefühl.

Das Raumangebot umfasst einen großzügigen Wohn-/Essbereich, eine Wohnküche, ein Schlaf- und ein Kinderzimmer, ein Bad und ein Gäste-WC. Zwei Terrassen eröffnen charmante Freiräume. Zu der Wohnung gehört eine separat gestaltete Untergeschoss-Einheit von ca. 31 m², die als Hobby-, Hauswirtschafts- und Abstellfläche dient. Ein Tiefgaragen-Stellplatz ist vorhanden.

Lage

Diese bildschön modernisierte Wohnung befindet sich in ruhiger, grüner Lage (Tempo-30-Zone) im sehr begehrten Nymphenburg-Gern. Stadtnah und dennoch idyllisch, besticht diese noble Wohngegend durch herrschaftliche Villenbebauung und kleine Mehrfamilienanlagen, große eingewachsene Gärten und gepflegte Anwohnerstraßen.

Nymphenburg zählt zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen herrlichen Parkanlagen, zu den Auffahrtsalleen und dem Schlosskanal prägt dieses anspruchsvolle, gesuchte Umfeld und vermittelt zu allen Jahreszeiten ein einmaliges Lebensgefühl.

Die Infrastruktur ist ideal und ausgesprochen familienfreundlich. Zu Fuß oder per Rad bequem zu erreichen, befinden sich im nahen Umkreis alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Bio-Markt, Gemüseladen, Apotheke, Bäckerei, Friseur, Reinigung) sowie empfehlenswerte Restaurants.

In kurzer Gehentfernung liegen die renommierten privaten Nymphenburger Schulen (Gymnasium und Realschule) sowie städtische und private Kinderbetreuungsstätten (darunter Elly Stoffl und International Preschool Nymphenburg). Zwei Sportvereine, Sqash Courts, Tennisplätze, ein Fitness-Center und das Dante-Freibad (mit Winterbetrieb) bieten ein vielfältiges Freizeitprogramm.

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 2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss	122,7	16,9	139,6
Diele	9,1		9,1
WC	2,2		2,2
Flur	2,3		2,3
Bad	5,3		5,3
Schlafen	16,7		16,7
Kind / Gast / Arbeiten	12,2		12,2
Kochen / Essen	17,5		17,5
Wohnen	40,5		40,5
Terrasse zu 1/2	9,0	9,0	18,0
Terrasse zu 1/2	7,9	7,9	15,8
Gesamt 2. Obergeschoss	122,7	16,9	139,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 2,46 m



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Untergeschoss	0,0	30,6	30,6
Flur		1,9	1,9
Keller		10,1	10,1
Hobbyraum		18,6	18,6
Gesamt Untergeschoss	0,0	30,6	30,6

NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 2,46 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss	122,7	16,9	139,6
Untergeschoss	-	30,6	30,6
Gesamt	122,7	47,5	170,2

Alle Flächen sind Circa-Angaben