



80638 München

Bestlage Gern: Gepflegtes, sonnenerfülltes
Einfamilienhaus mit Villenpotenzial



6.300.000 €

Kaufpreis

211 m²

Wohnfläche

912 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Sarah Bisada

Tel.: +49 89 15 94 55-63

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	211 m ²
Nutzfläche	366 m ²
Grundstücksfläche	912 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	6.300.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	16.03.2035
Baujahr (Haus)	1953
Endenergiebedarf	147,2
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1953
letzte Modernisierung	2019
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Stabparkett und Teppichboden im Erdgeschoss; teils Weichholzdielen im Obergeschoss
- Einbauküche (Erdgeschoss) mit mattweißen Fronten, schwarzen Granit-Arbeitsflächen und Esstheke, ausgestattet mit allen Elektrogeräten
- Einbauküche (Obergeschoss) mit weißen Fronten und Arbeitsflächen in Holz-Optik, ausgestattet mit allen Elektrogeräten
- Tageslicht-Bad (Erdgeschoss), ausgestattet mit Wanne, Doppel-Waschtisch einschl. Unterschrank, Spiegelschrank und WC
- Tageslicht-Bad (Obergeschoss), ausgestattet mit Wanne, zwei Waschbecken und Waschmaschinenanschluss; separates WC mit Fenster
- Maßeinbauten: Wandschrank im Obergeschoss
- Weiß lackierte Innentüren
- Weiße Kunststofffenster, 2-fach isolierverglast
- Teils elektrische Rollläden, zeitprogrammierbar und Steuerung nach Sonnenstand
- Elektrische Markise an der Südterrasse
- Extralange Einzelgarage mit funkgesteuertem Rolltor und Gartenzugang



Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus präsentiert sich in einem der begehrtesten Wohnviertel Münchens. Nymphenburg-Gern zeichnet sich durch die absolut ruhige, grüne und noble Lage zwischen dem Schlosskanal und dem Nymphenburg-Biederstein-Kanal, dem sogenannten Canaletto, aus. Stilvolle Villenbebauung und prachtvoll eingewachsene Gärten prägen das äußerst familienfreundliche Umfeld, das von einem anspruchsvollen Publikum geschätzt wird. Das angebotene Objekt liegt nur wenige Schritte von der historischen Villenkolonie Gern und dem Schlosskanal entfernt.

Das Haus ist ausgesprochen gepflegt und wird durch einen zauberhaften Süd-West-Garten ergänzt. Die Räume verteilen sich über zwei Wohngeschosse und bieten auf ca. 211 m² einen Wohn-/Essbereich, eine Küche, ein Arbeitszimmer, bis zu fünf Schlafzimmer und zwei Bäder. Im Untergeschoss sind ein Weinkeller, Abstell- und Technikflächen vorhanden. Das Haus ist bestens instandgehalten. In den vergangenen Jahren wurden die Fenster erneuert, zwei neue Küchen und eine neuwertige Gasheizung eingebaut.

Im Rahmen einer Überarbeitung lassen sich individuelle Wohnvorstellungen realisieren. Darüber hinaus kann durch eine Aufstockung das Raumkonzept so erweitert werden, dass ein repräsentatives Familiendomizil entsteht, das höchste Ansprüche an Ästhetik und Komfort erfüllt. Vorstellbar ist auch der Neubau einer großzügigen Familienvilla mit einer Wohnfläche von schätzungsweise 501 m² Wohnfläche und einer Tiefgarage. Einzelheiten zu diesen interessanten Optionen finden Sie im Verlauf des Exposés.

Lage

Nymphenburg und insbesondere das historisch geprägte Gern zählen zu den unangefochtenen Spitzenwohnlagen Münchens. Denkmalgeschützte Anwesen und gepflegte Alleestraßen prägen das Umfeld, das von einem anspruchsvollen Publikum geschätzt wird. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss, dem Park und dem Schlosskanal lässt zu allen Jahreszeiten ein unverwechselbares Lebensgefühl entstehen.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Einfamilienhaus befindet sich in ausgesprochen privilegierter, absolut ruhiger Lage zwischen dem Nymphenburger Schlosskanal und dem idyllischen Canaletto mit seinem prachtvollen Baumbestand. Neben diesem unwiederbringlichen Wohnumfeld ist die optimale und familienfreundliche Infrastruktur hervorzuheben. Wenige Gehminuten entfernt gibt es Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Apotheke); ein Super- und ein Biomarkt sind bequem mit dem Rad erreichbar. An der nahen Nymphenburger Straße und am Rotkreuzplatz findet man Geschäfte für den gehobenen Bedarf.

Im Viertel stehen städtische und private (auch bilinguale) Kitas zur Auswahl; die begehrte Grundschule an der Maria-Ward-Straße erreicht man mit einem kurzen Spaziergang durch das Nördliche Schlossrondell. Auch ausgezeichnete weiterführende Schulen sind vorhanden (die privaten Nymphenburger und die Maria-Ward-Schulen sowie das Käthe-Kollwitz-Gymnasium). Hockey, Tennis, Leichtathletik, Yoga: Mehrere Sportvereine und private Studios bieten ein breites Programm für die ganze Familie.

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.





