



80639 München

Cooler Wohlfühlambiente: Familiengerechte 4-Zimmer-Wohnung mit Design-Ästhetik



2.380.000 €

Kaufpreis

151 m²

Wohnfläche

158 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Carina Gallant

Tel.: +49 89 15 94 55-83

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	151 m²
Nutzfläche	158 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	19

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.380.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	572 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	28.05.2030
Baujahr (Haus)	2019
Endenergiebedarf	32,9
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2019
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Dielenparkett, hell geölt mit weißen Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Schreiner-Einbauküche mit mattweißen, grifflosen Fronten und taupefarbener Koch-/Arbeitsinsel samt beidseitigem Stauraum, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt Muldenabzug, Backofen, Dampfgarer, Geschirrspüler, XXL-Kühlschrank mit 0°-Boxen, separatem Tiefkühler, Zwei-Zonen-Weintemperierschrank (alles Miele), Grohe Blue Wasserfilter für stilles und gesprudelt Wasser, teils elektrische Auszüge, Eichen-Einsätze für die Schubladen, praktische Innenauszüge und Eichen-Esstisch
- Masterbad, gestaltet mit Eichendielen und großformatigem taupefarbenem Feinstein, ausgestattet mit Wanne (Duravit), bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Shampooische und Glasabtrennung, Doppel-Waschtisch mit zwei Aufsatzbecken, weißem Unterschrank und Unterputz-Armaturen (Grohe), Spiegelschrank mit indirekt beleuchteter Ablage (Keuco), Dusch-WC (SensoWash von Duravit), Handtuchwärmer und Aufbaustrahler
- Kinder-/Gästeduschbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche samt Rainshower und Glasabtrennung, Waschtisch mit Aufsatzbecken, weißem Unterschrank und Unterputz-Armatur (Grohe), Spiegelschrank (Keuco), WC (Duravit), Handtuchwärmer und Aufbaustrahler
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss in einem Maßeinbau mit Pocket Door im Kinder-/Gästeduschbad (mit Abwasseranschluss für den Trockner)
- Hochwertige weiße Maßeinbauten, mit perfektem Innenleben und größtenteils mit Innenbeleuchtung, teils mit Integrationsmöglichkeit für Lautsprecher hinter Stoffbezügen im Eingangsbereich und Flur, in der Masterankleide und im Masterschlafzimmer, im Kinder- und im Arbeitszimmer, Schreibtisch im Arbeitszimmer, Lowboard und wandmontierter Schrank im Wohnbereich
- Decken-Aufbaustrahler in allen Räumen
- Foscarini-Designleuchten (Caboche) im Wohn-/Essbereich
- Wohnraumbelüftung, effizient und dezentral, mit Wärmerückgewinnung
- Innentüren, weiß, stumpf einschlagen, mit verdeckten Bändern und modernen Edelstahl-Beschlägen
- Holz-Alu-Fenster, 3-fach isolierverglast
- Panorama-Schiebetüren zur Süd-Loggia
- Rollläden, elektrisch bedienbar mit Gira System 3000 Steuerung (Programmierung via Smartphone)
- Vorhangschienen, deckenintegriert, zweiläufig, und maßgefertigte weiße Leinenvorhänge
- SONOS-Soundsystem
- Video-Gegensprechanlage, steuerbar via TouchPanel oder remote via Smartphone



- Süd-Loggia, geräumig mit satiniertem Glasbrüstung, Naturstein-Platten (Granit), Beleuchtung, Strom- und Wasseranschluss
- Tiefgaragen-Duplexstellplatz unten, Nr. 41 UL, ca. 5,0 x 1,90 x 2,05 m mit eigener Wallbox (11 kW) sowie Stromanschluss (230 V)
- Zweirad-Abstellplätze in der Tiefgarage, Nr. 16 und 17, jeweils mit Stromanschluss (230 V)
- Kellerabteil, Nr. 23, ca. 7,2 m², mit Licht und Steckdose
- Gemeinschaftlicher Wasorraum mit eigenem Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Gemeinschaftlicher Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Fahrrad-Abstellplätze im Außenbereich
- Gemeinschaftlicher Kinderspielbereich
- Wasserenthärtungsanlage im Haus
- Solarunterstützte Gas-Brennwerttherme



Beschreibung

Dieses Objekt begeistert durch eine Kombination aus subtilem Luxus, absolut familienfreundlichem Grundriss und stimmigen Material-, Farb- und Lichtkonzepten. Das Ergebnis ist ein hochklassiges Domizil im begehrten Nymphenburg, das Behaglichkeit und Komfort vereint.

Im 2. Obergeschoss einer eleganten Stadtvilla aus dem Baujahr 2019 gelegen, ist die Wohnung per Lift schwellenfrei zugänglich. Das Raumkonzept erstreckt sich über ca. 151 m². Eine geräumige Loggia mit sonniger Südausrichtung ergänzt die Räumlichkeiten ideal. Die detailreiche Ausstattung zeugt von Geschmack und Qualitätsbewusstsein. Eichendielen mit Fußbodenheizung, eine stylische Schreinerküche mit ausgezeichneter Geräteausrüstung, Design-Aufbaustrahler und ikonische Foscarini-Leuchten, ein SONOS-Soundsystem und wertvolle Maßeinbauten verbinden sich zu einem ästhetischen Wohnumfeld. Ein Tiefgaragen-Stellplatz mit Wallbox, zwei Zweirad-Tiefgaragenplätze mit Stromanschlüssen und ein Kellerabteil machen dieses Zuhause perfekt.

Hervorzuheben ist die ebenso anspruchsvolle wie familienfreundliche Lage, nur wenige Gehminuten vom Nymphenburger Schlosskanal und dem Schlosspark entfernt. Es stehen bilinguale Kitas, ausgezeichnete Schulen (darunter das private Nymphenburger Gymnasium mit Ganztages-Konzept) sowie hervorragende Sport-Angebote einschließlich Hockey und Tennis in der Halle und auf Freiplätzen zur Auswahl.

Lage

Nymphenburg zählt zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens mit höchster Lebensqualität und anspruchsvollem Publikum. Stattliche Anwesen mit eingewachsenen Gärten prägen die gepflegten Straßen. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen herrlichen Parkanlagen und dem Schlosskanal schafft ein ganz besonderes Lebensgefühl. Für ein entspannendes Umfeld sorgt außerdem der Hirschgarten.

Das exklusiv von uns angebotene Objekt befindet sich in zentraler Nymphenburger Lage, nur ca. drei Gehminuten vom idyllischen Schlosskanal und dem Romanplatz entfernt. Hier stehen etliche Geschäfte des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Auch Ärzte aller Fachrichtungen sind im direkten Umkreis vorhanden. Von Beachvolleyball über Hockey bis hin zu Tennis auf Freiplätzen und in der Halle: Der ESV an der Laimer Unterführung bietet ein breites Sportprogramm. Yoga, Ballett, Jazz Dance und mehr findet man im benachbarten Studio One.

Neben ausgezeichneten Restaurants wie dem „Canal Grande“, „Acetaia“ und „Roman's“ ist Nymphenburg bekannt für seine familienfreundliche Infrastruktur. Es stehen diverse Kitas (auch bilinguale Angebote), die beliebte Grundschule an der Südlichen Auffahrtsallee und vorzügliche weiterführende Schulen zur Auswahl. Nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt, besteht eine optimale Anbindung an den ÖPNV.

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.









GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss	151,1	6,9	158,0
Flur	2,7		2,7
Bad 1	10,6		10,6
Ankleide	12,6		12,6
Schlafen	17,0		17,0
Wohnen / Essen / Kochen	67,1		67,1
Bad 2	5,6		5,6
Kind 1	15,0		15,0
Kind 2 / Arbeiten	13,6		13,6
Loggia zu 1/2	6,9	6,9	13,8
Gesamt	151,1	6,9	158,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,53 m

