



80637 München

Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Holzrausch-Maßeinbauten und sonniger Westterrasse



2.120.000 €

Kaufpreis

123 m²

Wohnfläche

131 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	123 m ²
Nutzfläche	131 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	54

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.120.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	647 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.03.2030
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2010
Energieverbrauchskennwert	73
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr 2010
Zustand neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
barrierefrei	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Dielenparkett, soeben abgeschliffen und hell geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen die Bäder)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Schreiner-Einbauküche (Holzrausch) mit Eichen- bzw. weißen Fronten, weißer Corian-Arbeitsfläche samt integriertem Spülbecken und perfektem Innenleben, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld (Gaggenau) samt Flachschild-Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Waschtrockner (alles Miele) sowie Kühlschrank (Liebherr); Kühl-Gefrier-Kombination in der Abstellkammer
- Hauptbad, gestaltet mit hellem Naturstein (San Sebastian), ausgestattet mit Wanne, Rainshower-Dusche, Naturstein-Doppelwaschbecken, Vola-Unterputzarmaturen, beleuchtetem Spiegelschrank, Vola-Handtuchwärmer und WC
- Zusätzliches Duschbad, analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC
- Edle Maßeinbauten, teils mit Eichen-Fronten, teils mit weißen Fronten, mit Tip-on-Verschlüssen und raffiniertem, teils beleuchtetem Innenleben (Holzrausch): Garderobeneinbau, Schrankeinebauten und wandmontierte Lowboards im Wohn-/Essbereich, Schreibtisch und elektrisch ausklappbares Gästebett im Gäste-/Arbeitszimmer, Schreibtisch und Schrankeinebau im Kinderzimmer, Schrankeinebau im Schlafzimmer
- Lichtkonzept, professionell geplant, bestehend aus Occhio-Aufsatzstrahlern und indirekten Lichtvouten
- Innentüren, weiß mit Edelstahl-Designbeschlägen, teils deckenhoch bzw. mit Paneelen im oberen Bereich, stumpf einschlagend
- Bodentiefe Aluminium-Fenster, 2-fach isolierverglast
- Geschwungene Glasfronten im Wohnbereich mit Westausrichtung und Zugang zu der Terrasse; bodenbündige Konvektor-Beheizung vor den Glasfronten, um ein Beschlagen zu vermeiden
- Textil-Außenscreens, elektrisch bedienbar
- Vorhangschienen, deckenbündig, zweiläufig, einschließlich maßgefertigter Vorhänge
- Spiegel, raumhoch im Flur
- TV-Anschluss im Wohnbereich, integriert in die Maßeinbauten
- Wohnraumbelüftungssystem mit zwei Stufen
- Video-Gegensprechanlage
- Westterrasse: Glasbrüstung, Holzdielenbelag, vertikaler Sicht- und Sonnenschutz (elektrisch bedienbar), Beleuchtung und Stromanschluss
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, bequem befahrbar, direkt am Schleusendurchgang, Breite ca. 2,40 m, Länge ca. 4,80 m



- Kellerabteil, ca. 7,2 m², mit Licht und Steckdose
- Fahrradkeller gemeinschaftlich nutzbar
- Wasserentkalkungsanlage im Gebäude



Beschreibung

Dieses anspruchsvolle Objekt vereint einen ebenso durchdachten wie familienfreundlichen Grundriss mit einer äußerst begehrten, grünen Lage im schönsten Gern. Im 2. Obergeschoss des preisgekrönten Wohnensembles „Gern 64 Individualraum“ aus dem Jahr 2010 gelegen, begeistern die Räumlichkeiten durch enorme Lichtfülle und eine herrliche Aussicht auf moderne Architektur, historische Fassaden und prächtigen alten Baumbestand.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 123 m² und umfasst einen weitläufigen Wohn/Essbereich mit anschließender Küche, drei bildschöne (Schlaf)Zimmer mit herrlicher Aussicht ins Grüne, zwei Bäder und einen Abstellraum. Zum Loungen und Relaxen lädt eine geschützte Balkonterrasse mit optimaler Westausrichtung ein.

Für die hervorragende, von großem Stilempfinden geprägte Ausstattung zeichnet HOLZRAUSCH verantwortlich, ein Münchner Highend-Interior-Studio mit eigenen Werkstätten. Edle Maßeinbauten in allen Wohn- und Schlafräumen, geöltes Eichen-Dielenparkett mit Fußbodenheizung, eine stylische Einbauküche, ein Lichtkonzept einschließlich Occhio-Beleuchtungen und ein Wohnraum-Belüftungssystem schaffen ein attraktives und komfortables Wohnumfeld. Zeitlos-elegantes Naturstein Baddesign unterstreicht den hohen ästhetischen und qualitativen Anspruch dieser Immobilie. Komplettiert wird dieses außergewöhnlich schöne Domizil durch einen Tiefgaragen Einzelstellplatz und ein Kellerabteil. Es besteht stufenfreier Zugang sowohl vom Straßenniveau als auch von der Tiefgarage.

Lage

Nymphenburg und insbesondere das historische geprägte Gern zählen zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens. Denkmalgeschützte Anwesen und gepflegte Alleestraßen prägen das unwiederbringliche Umfeld, das von einem anspruchsvollen Publikum geschätzt wird.

Die exklusiv von uns angebotene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem hochwertigen Gebäude mit modern puristischem Äußeren und lediglich neun Einheiten aus dem Baujahr 2010. Hervorzuheben sind die privilegierte Gerner Lage, das historische Ambiente am Dom-Pedro-Platz und die ideale, auch familienfreundliche Infrastruktur. Wenige Geh- bzw. Radminuten entfernt gibt es Geschäfte des täglichen Bedarfs, Super- und Biomärkte, Gemüsestände sowie sympathische Cafés und hervorragende Restaurants. An der Nymphenburger Straße und rund um den Rotkreuzplatz findet man viele weitere Annehmlichkeiten.

Im Viertel stehen Kitas zur Auswahl, darunter auch bilinguale Einrichtungen. Die Grundschule am Dom-Pedro-Platz erreicht man mit wenigen Schritten. Auch ausgezeichnete weiterführende Schulen sind vorhanden, etwa die privaten Nymphenburger und die Maria-Ward-Schulen sowie das Käthe-Kollwitz-Gymnasium. Hockey, Tennis, Leichtathletik, Yoga: Mehrere Sportvereine bieten in der näheren Umgebung ein breites Programm für die ganze Familie. Der benachbarte naturnahe Bereich, das Dante-Freibad mit Winter-Außenbecken und der Olympiapark laden ebenfalls zu Aktivität, Spiel und Erholung ein.

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.

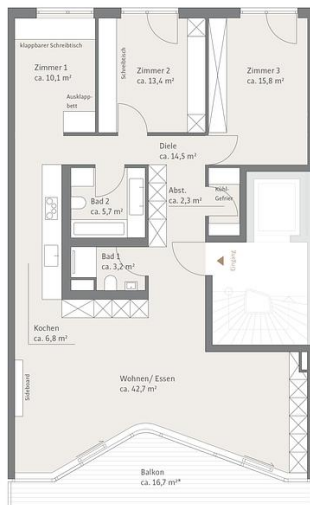


Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss	122,9	8,3	131,2
Diele	14,5		14,5
Wohnen/ Essen	42,7		42,7
Balkon	8,4	8,3	16,7
Kochen	6,8		6,8
Bad 1	3,2		3,2
Bad 2	5,7		5,7
Zimmer 1	10,1		10,1
Zimmer 2	13,4		13,4
Zimmer 3	13,8		13,8
Abstellraum	2,3		2,3
Gesamt	122,9	8,3	131,2

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,65 m

