



**80638 München**

Neuwertige 4- bis 5-Zimmer-Wohnung mit exklusiver Ausstattung in eleganter Stadtvilla von 2017



**2.150.000 €**

Kaufpreis

**146 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**154 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer

  
RIEDEL  
Werte leben.

### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Sarah Bisada

Tel.: +49 89 15 94 55-63

[anfragen@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	146 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	154 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	7

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.150.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	843 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.07.2033
Baujahr (Haus)	2017
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	76.6
Primär-Energieträger	Holzpellets

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	April 2026
--------------	------------

**Zustand**

Baujahr	2017
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Küche

Einbauküche



### Befeuerung

Pellet ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl



### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### unterkellert

unterkellert



ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Landhausparkett (3-Schicht-Parkett), gekalkt und gebürstet; weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar
- Einbauküche (D-Selection von Dross & Schaffer u. a. Eggersmann) mit mattschwarzen und cappuccinofarbenen Fronten, Beton-Kochinsel, Naturstein-Arbeitsflächen (Nero Assoluto) und Glasrückwand, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt Muldenlüfter, Backofen mit integrierter Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (alles Siemens) sowie unterbündig eingebautem Edelstahl-Spülbecken samt Gastro-Armatur
- Masterbad, gestaltet mit anthrazitfarbenen Feinstein-Fliesen in Betonoptik, ausgestattet mit Wanne einschl. beleuchteter Ablage-Nische, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. deckenintegrierten Rainsky, breitem Waschtisch einschl. Unterschrank und Dornbracht-Unterputzarmatur, beleuchtetem Spiegel, WC und Handtuchwärmer
- Zusätzliches Duschbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Glas-Eckdusche, Waschbecken einschl. weißem Unterschrank, beleuchtetem Spiegel, WC und Handtuchwärmer
- Deckenaufbauspots im Flur und in Teilen des Wohnbereichs
- Überhohe Design-Innentüren (ca. 2,30 m hoch) mit mattweißem Finish und satinierten Beschlägen
- Holz-Alu-Fenster, 3-fach isolierverglast
- App-gesteuerte Metall-Raffstores (Roma/Somfy) mit Windwächter und Lichtsensor
- Erhöhter Einbruchschutz an der Hebe-Schiebetür zur Loggia
- LAN-Verkabelung in allen Räumen
- 5-fach Verriegelung an der Wohnungstür
- Extrabreiter Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Steckdose (230 V)
- Kellerabteil mit Licht und Steckdose



## Beschreibung

Die Wohnung überzeugt mit einem außergewöhnlichen Lichtangebot durch ihre ideale Süd-, West- und Ostausrichtung sowie die bodentiefen Fenster und beeindruckt zugleich durch ihre Großzügigkeit. Eine Deckenhöhe von 2,60 Metern und der weitläufige Wohn- und Essbereich, harmonisch verbunden mit einem halb offenen Küchenkonzept, schaffen ein offenes und elegantes Raumgefühl. Besonders hervorzuheben ist zudem die hochwertige, moderne Ausstattung, die dem gesamten Ambiente eine elegante Note verleiht.

Die Räumlichkeiten liegen im 1. Obergeschoß einer eleganten Stadtvilla mit nur sieben Einheiten und erstrecken sich über ca. 146 m<sup>2</sup>. Ein großzügiger, sonnendurchfluteter Wohn-/Essbereich mit halb offener Küche wird durch aktuell zwei Schlafzimmer sowie einen Masterbereich mit Tageslichtbad und integrierter Ankleide ergänzt. Ein viertes Schlafzimmer ließe sich mit überschaubarem Aufwand schaffen. Das weitere Bad mit Walk-in-Dusche ergänzt das Raumangebot. Eine großzügig und ruhig gelegene Südwest-Loggia mit Blick ins Grüne eröffnet Freiraum für Entspannung im Freien.

Die äußerst moderne und hochwertige Ausstattung geht weit über den Bauträger-Standard hinaus. Eine hochwertige und edle Einbauküche von Dross & Schaffer mit Kochinsel und Dining-Bar, ein weiß gekalkter Eichenboden im Dielenformat mit Fußbodenheizung sowie eine zeitlose Badgestaltung schaffen ein repräsentatives Wohnumfeld. Ein extrabreiter Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Stromanschluss und ein geräumiges Kellerabteil machen dieses exklusive, per Lift stufenfrei zugängliche Domizil perfekt.

## Lage

Der Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg und insbesondere sein Stadtteil Gern zählen zu den Spitzensiedlungen Münchens. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen, zu den Auffahrtsalleen und dem Schlosskanal vermittelt ein besonderes Lebensgefühl. Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung liegt eingebettet in eine absolut ruhige, intakte Nachbarschaft, die von gepflegter Bebauung und viel Grün geprägt wird.

Die Infrastruktur ist perfekt und äußerst familienfreundlich. Im nahen Umkreis und bequem zu Fuß erreichbar, findet man Geschäfte und Annehmlichkeiten (Super- und Biomarkt, Metzgerei, Bäckerei, Apotheke sowie Ärzte, Friseur und Gemüseladen). Es stehen ausgezeichnete städtische und private Kitas (darunter bilinguale Angebote) zur Auswahl. Die sehr beliebte Grundschule an der Maria-Ward-Straße, untergebracht in einem Seitenflügel des Nymphenburger Schlosses, bietet mehrere Mittagsbetreuungen. In Geh- bzw. Radentfernung befinden sich die renommierten Nymphenburger Privatschulen sowie die Maria-Ward-Schulen (jeweils mit Gymnasial- und Realschulzweig).

Mehrere Sportvereine mit Hockey-, Tennis- und Squash-Angeboten, ein Yoga- und Tanzstudio, das Dante-Freibad mit Winter-Outdoor-Sportbecken, der nahe Olympia- und der Schlosspark bieten Singles, Paaren und Familien eine ausgezeichnete, äußerst lebenswerte Umgebung. Die U-Bahn-Station „Gern“ sowie die Tramlinie an der Menzinger Straße sorgen für eine optimale Anbindung an den ÖPNV.

## Sonstige Angaben

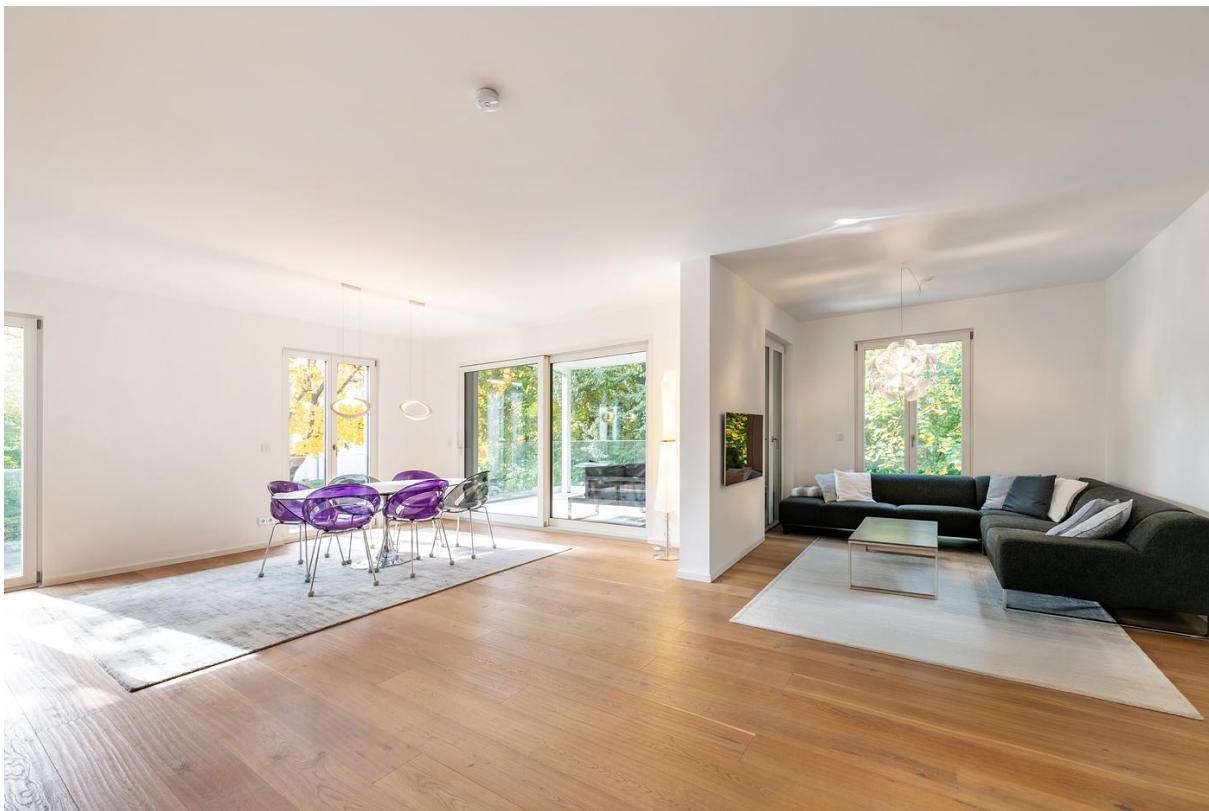
Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und



Telefonnummer bearbeiten können.

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









**GRUNDRISS**  
**1. OBERGESCHOSS**

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	145,9	8,0	154,0
Kinderzimmer	20,5		20,5
Arbeitszimmer	12,0		12,0
Duschbad	2,9		2,9
Entrée	11,5		11,5
Masterbad	7,5		7,5
Masterküchen	20,0		20,0
Wohnen / Essen	55,9		55,9
Küche	7,8		7,8
Loggia zu ½	8,0	8,0	16,1
Gesamt	145,9	8,0	154,0

All Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu ½ in Wfl.  
 NF = Nutzfläche  
 Raumhöhen von bis zu 2,60 m

