

80638 München

Rarität für Ästheten: Neuwertiges Design-Stadthaus im ruhigen, idyllischen Gern



Kaufpreis
2.550.000 €

Wohnfläche
144 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Pamela Dreisbach
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	175 m ²
Wohnfläche	144 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	110 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.550.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	4000
eis	0.0

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2024
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	08.04.2035
Ausstelldatum	2025-04-08
Endenergiebedarf	25
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	2024
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Elektro
klimatisiert	ja
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	LUXUS

Objekt-Titel

Rarität für Ästheten: Neuwertiges Design-Stadthaus im ruhigen, idyllischen Gern

Lage-Beschreibung

Online-ID:
TNSAGLEB

Objekt-Nr.:
HS 1874



Nymphenburg und insbesondere Gern zählen zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen herrlichen Parkanlagen, zu den Auffahrtsalleen und dem Schlosskanal prägt dieses niveauvolle, sehr gesuchte Umfeld und vermittelt zu allen Jahreszeiten ein einmaliges Lebensgefühl. Stadtnah und dennoch ruhig, besticht diese noble Wohngegend durch die historische Villenbebauung, eingewachsene Gärten und gepflegte Anwohnerstraßen.

Das exklusiv von uns angebotene Townhouse begeistert durch die absolut ruhige, unverbaute Lage unmittelbar an einer idyllischen Kleingartenanlage, nur wenige Schritte vom Nymphenburg-Biedersteiner Kanal entfernt. Nach Osten eröffnen sich herrliche, weite, freie Blicke über die Heimgärten. Zu Fuß oder per Rad bequem erreichbar, befinden sich im nahen Umkreis alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Biomarkt, Gemüseladen, Metzgerei, Bäckerei, Friseur) sowie empfehlenswerte Restaurants wie das „Obers“, der „Kurfürst Maximilian“ und das „Romans“. In kurzer Geh- bzw. Radentfernung liegen die renommierten privaten Nymphenburger und die Maria-Ward-Schulen sowie mehrere exzellente Kitas, darunter auch bilinguale Angebote. Drei Sportvereine (ESV, PSV und TSV NN), Tennisplätze, Badminton- und Squash-Courts, Fitnessstudios, das Dante-Freibad und der nahe Olympiapark bieten ein vielfältiges, familienfreundliches Freizeitprogramm.

Ausstattungs-Beschreibung

- Eichen-Dielenparkett (Wimmer), geölt und gebleicht; weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung
- Holzbefeuertes Panoramakamin (Spartherm) mit zwei Sichtseiten
- Klimaanlage (Mitsubishi) in beiden Kinderzimmern und im Masterschlafzimmer
- Leicht-Einbauküche (über Dross + Schaffer) mit matt taupefarbenen, grifflosen Fronten und Dekton-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Bora-Induktionskochfeld samt Muldenlüfter (Abluft), Backofen mit Dampffunktion und Airfryer (Bora X BO), Geschirrspüler (Bosch), Kühlschrank (Bosch), Tiefkühler (Liebherr), Quooker, dimmbare LED-Arbeitsflächenbeleuchtung mit Farbwechsel, Einbauten mit Innenauszügen und Oberschränken mit Lift-Türen
- Kinderbad mit XXL-Fliesen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Glasabtrennung und Shampoo-Nische, breitem Corian-Waschtisch einschl. Unterschrank, Unterputzarmatur (Gessi „Emporio“ mit Finox-Finish), WC, Wandschrank, Wandspiegel, elektrischem Handtuchwärmer, LED-Lichtband und Deckenspots
- Tageslicht-Masterbad (Dachgeschoss), gestaltet mit XXL-Fliesen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit frei stehender Wanne (Aqua), bodengleicher Walk-in-Dusche mit Rainshower, LED-Lichtband und Shampoo-Nische, Doppel-Waschtisch aus Feinstein in Naturstein-Optik, maßgeschreinertem Unterschrank und Unterputz-Armaturen (Gessi „Emporio“ mit Finox-Optik), indirekt beleuchtetem Spiegel, separater WC-Nische (Laufen Kartell), elektrischer Handtuchwärmer und drei Design-Pendelleuchten
- Gäste-WC (Erdgeschoss), ausgestattet mit Corian-Waschtisch samt maßgeschreinertem Unterschrank, Gessi Design-Armatur „Anello“ (warm Bronze, gebürstet), rundem Spiegel, WC (Laufen Kartell) und indirekter LED-Beleuchtung in der Schattenfuge
- LAN-Verkabelung
- Sicherheitskonzept
- Gegensprechanlage
- Einbruchshemmende Haustür
- Garten: großformatige Fliesen auf der Terrasse, Steckdosen, Außenbeleuchtung (Flos), Wasseranschluss, Holzterrasse mit Pergola, maßgeschreinerte Outdoor-Küche mit Gasgrill und Getränkekühlschrank, Quellstein, Gartenbeleuchtung einschl. Bodenstrahler, Lounge-Gruppe (Cane-Line „Moments“) und Sonnenschirm
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Wallbox direkt am Schleusendurchgang zum Haus; zusätzliche Fläche für Kinderwagen etc.
- Gemeinschaftliche Heizanlage (Wärmepumpe)
- Edle Maßeinbauten (entworfen von Hyla, gefertigt von A1 Interiors in Italien)
- Integrierte Deckenspots (Flos)
- Zahlreiche Occhio-Leuchten (Mito, Io und Più)
- Farrow & Ball Farbkonzept
- Weiße Innentüren, stumpf einschlagend, mit verdeckten Bändern und Design-Beschlägen von Griffwerk, teils mit Absenkautomatik
- Holz-Aluminium-Fenster, 3-fach isolierverglast, mit Pilzkopfverriegelungen
- Textil-Screens, elektrisch steuerbar
- Liegefenster im Masterschlafzimmer (Dachgeschoss), elektrisch zu öffnen, ausgestattet mit Außenrollladen und Regensensor
- Liegefenster im Masterbad (Dachgeschoss), mit Textil-Screen
- Deckenmontierte Vorhangschienen, teils verdunkelnde Vorhänge

Objektbeschreibung

Eingebettet in den äußerst begehrten und familienfreundlichen Stadtteil Nymphenburg-Gern, vermittelt die individuelle Architektur ein hochwertiges, nachhaltiges Lebensgefühl. So fügt sich der Mehrspanner harmonisch in die gewachsene Umgebung ein.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 145 m² und genießen dank der Ost-West-Ausrichtung ein Maximum an Helligkeit. Bodentiefe Glasfronten lassen das Licht in die Räume fluten. Hervorzuheben sind die wunderbar weiten, grünen Blicke in beide Himmelsrichtungen. Das Erdgeschoss interpretiert Wohnen, Essen und Kochen auf hohem Niveau. Im Obergeschoss sind zwei (Kinder-)Zimmer und ein Bad untergebracht, während das Dachgeschoss als luxuriöse Masteretage samt Ankleidebereich und Bad en suite konzipiert wurde. Im wohnlich gestalteten Untergeschoss kommen vielfältig nutzbare Flächen hinzu. Der sonnige Westgarten mit Sommerküche präsentiert sich als pflegeleichtes Idyll mit Charme und ausgezeichnetem Erholungswert.

Eine Leicht-Einbauküche, Eichenparkett von Wimmer, ein Panoramakamin, Einbaustrahler von Flos, Wand- und Deckenleuchten von Occhio, edles Baddesign, Klimaanlage in den Schlafzimmern und ein Sicherheitskonzept schaffen ein stimmiges Wohnumfeld, das höchste Ansprüche an Ästhetik und Komfort erfüllt. Geheizt wird nachhaltig mittels einer Wärmepumpe. Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Wallbox und direktem Hauszugang rundet dieses hochklassige Townhouse ab.

sonstige Angaben

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

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

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen





