



80638 München

Eindrucksvolle Villa zur Selbstgestaltung an der Auffahrtsallee auf Parkgrundstück mit 2.097 qm



12.900.000 €

Kaufpreis

435 m²

Wohnfläche

2097 m²

Grundstücksfläche

16

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Anne-Sophie Riedel

Tel.: +49 89 15 94 55-05

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	435 m ²
Nutzfläche	685 m ²
Grundstücksfläche	2.097 m ²
Zimmer	16
Stellplätze	7

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1935
letzte Modernisierung	2004

Preise & Kosten

Kaufpreis	12.900.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1935
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Öl



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Unwiederbringlicher Logenplatz direkt am Nymphenburger Schlosskanal: Eingebettet in ein 2.097 m² großes Parkgrundstück kann diese herrschaftliche Villa als echte Rarität in absoluter Bestlage bezeichnet werden. Die historische Villenkolonie Gern gilt als eines der begehrtesten Münchner Viertel mit noble Flair und höchster Lebensqualität.

Diese herrschaftliche Villa beeindruckt durch ihr weitläufiges, parkähnliches Grundstück, das ein Höchstmaß an Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Auf dem großzügigen Anwesen, umgeben von altem Baumbestand und gepflegten Grünflächen, lässt sich eine exklusive Residenz gestalten, die den Charme der Natur mit stilvollem Wohnen verbindet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 396 m², verteilt auf 16 Zimmer und drei Etagen, sowie Deckenhöhen von bis zu 3,20 Metern, bietet das Haus beeindruckende Räumlichkeiten und ein unvergleichliches Wohngefühl. Die klassische Architektur und großzügigen Räume schaffen die perfekte Grundlage für eine moderne Neugestaltung, die sowohl private Rückzugsorte als auch repräsentative Anlässe ermöglicht. Durch eine behutsame Modernisierung kann dieses beeindruckende Anwesen zu einem exklusiven Familiendomizil von zeitloser Eleganz werden, das modernen Komfort mit historischem Flair verbindet.

Mit großzügigen, flexibel nutzbaren Flächen bietet das Haus die ideale Grundlage für ein stilvolles und zugleich familienfreundliches Zuhause. Die großzügigen Räume und hohen Decken schaffen ein luftiges Ambiente, das Raum für individuelle Gestaltungsideen lässt, während das parkähnliche Grundstück viel Platz für ein aktives Familienleben im Freien bietet.

Lage

Nymphenburg zählt zu den absoluten Spitzen-Wohnlagen Münchens. Stadtnah und dennoch ruhig, besticht diese Wohngegend durch die historische Villenbebauung, parkähnliche Gärten und prachtvolle Alleestraßen. Das exklusiv von uns angebotene Villen-Objekt befindet sich an der Nördlichen Auffahrtsallee, einer der nobelsten Adressen der Stadt, und liegt weit zurückversetzt und durch alten Baumbestand optimal abgeschirmt auf einem beeindruckenden Parkgrundstück.

Der Nymphenburger Schlosskanal besitzt außergewöhnlichen Reiz. Gesäumt von majestätischen Linden, verbindet der Kanal den Hubertusbrunnen im Osten mit dem Schloss im Westen und bildet eine der imposantesten Sichtachsen Münchens. Spaziergehen und Joggen, Eisstockschießen und Schlittschuhlaufen: Zu allen Jahreszeiten kann man die Vorzüge und den einzigartigen Charme dieser Traumlage genießen.

Die Infrastruktur ist ideal. Zu Fuß oder per Rad bequem zu erreichen, befinden sich in der Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, gehobene Einkaufsmöglichkeiten und ausgezeichnete Restaurants. Mehrere Sportvereine mit breit gefächertem Angebot, mehrere Kitas (auch bilinguale bzw. internationale Einrichtungen) sowie Grund- und exzellente weiterführende Schulen, darunter renommierte Privatschulen, bieten Familien eine perfekte, niveauvolle Umgebung. Durch die fußläufig erreichbare U-Bahnhaltestelle „Gern“ ist das Objekt optimal an den ÖPNV angebunden.

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.



