

80638 München

Villen-Beletage auf einer Ebene: 316 m² zur Neugestaltung mit möglicher Einliegerwohnung



Kaufpreis
2.950.000 €

Wohnfläche
316 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Sarah Bisada
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	365 m ²
Wohnfläche	316 m ²
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	6
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	3
Wohneinheiten	9

Preise & Kosten

Hausgeld	1.841 €
Kaufpreis	2.950.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja
Heizkosten enthalten	ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	6000
eis	0.0

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	16.12.2028
Ausstelldatum	2018-12-17
mit Warmwasser	ja
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	169.0

Zustand

Baujahr	1990
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Fahrsstuhl	Personen-Fahrsstuhl
Befeuerung	Gas
klimatisiert	ja
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Objekt-Titel

Villen-Beletage auf einer Ebene: 316 m² zur Neugestaltung mit möglicher Einliegerwohnung

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
ATNLHSHH
.....

Objekt-Nr.:
ETW 3765
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

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

Die exklusiv von uns angebotene Beletage begeistert durch die ruhige, unverbaubare Lage unmittelbar am idyllischen, baumgesäumten Nymphenburg-Biederstein-Kanal, dem „Canaletto“, der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Zu Fuß oder per Rad bequem erreichbar befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs (Super- und Biomarkt, Metzgerei, Bäckerei, Reinigung, Apotheke) sowie eine vielfältige Gastronomie. An der Nymphenburger Straße und rund um den Rotkreuzplatz stehen gehobene Einkaufsmöglichkeiten zur Auswahl.

Nymphenburg ist bekannt für seine ausgezeichneten Kitas (darunter bilinguale Einrichtungen) und exzellenten Schulen, unter anderem die Maria-Ward- und die Nymphenburger Privatschulen, die alle im nahen Umkreis liegen. Sportvereine und Tennisplätze, Fitness- und Yoga-Studios, das Dante-Freibad mit Winterbetrieb und der nahe Schloss- sowie der Olympiapark bieten ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsprogramm. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut.

Ausstattungs-Beschreibung

- Heller Teppichboden in den meisten Wohn- und Schlafräumen
- Umlaufende Decken-Stuckleisten
- Klimaanlage in Wohn-/Esszimmer, Arbeitszimmer und Masterschlafzimmer
- Einbauküche mit Granit-Arbeitsflächen und vollständiger Geräteausstattung
- Zusätzliche einfache Küche
- Masterbad, gestaltet mit Marmor, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Marmor-Waschtisch einschl. Einsatzbecken, Unterbau und beleuchtetem Spiegel, WC-Nische, maßgefertigtem Schrankeinbau, Handtuchheizkörper und Deckenspots
- Kinder-/Gästebad, gestaltet mit Marmor, ausgestattet mit Wanne, Rainshower-Dusche, Marmor-Waschtisch einschl. Einsatzbecken, Unterbau und beleuchtetem Spiegel, WC Nische, Handtuchheizkörper und Deckenspots
- Gäste-WC, gestaltet mit rotem Marmor, ausgestattet mit Marmor-Waschtisch einschl. Einsatzbecken, beleuchtetem Spiegel und WC
- Zahlreiche Maßeinbauten
- Deckenspots in der gesamten Wohnung
- Weiße Kassetten Türen mit Messingbeschlägen
- Holz-Sprossenfenster, 2-fach verglast
- Kaminzug im Wohnzimmer, mit der Möglichkeit des Anschlusses eines Echtholz Kamins
- Elektrische Rollläden
- Zwei Markisen
- Gegensprechanlage
- Drei Tiefgaragen-Einzelstellplätze
- Unbeheizter Hobbykeller, ca. 23 m², mit zwei Fenstern und Lichtschächten, Licht und Steckdosen
- Abstellkeller mit Licht und Steckdose

Objektbeschreibung

Im 1. Obergeschoss einer eleganten Stadtvilla mit nur fünf Einheiten gelegen, bietet diese Wohnung mit ca. 316 m² mehr Fläche als die meisten Stadthäuser – und dies bequem auf einer Ebene. Das Raumangebot ist absolut familienfreundlich und umfasst insgesamt sieben Zimmer sowie zwei Bäder, eine Küche, eine Hauswirtschaftskammer und die Möglichkeit eines dritten Bades. Hinzu kommen sieben Balkone bzw. Terrassen. Es besteht die interessante Option, eine autarke 1-Zimmer-Wohnung für Gäste, Aupair oder Pflegepersonal abzugeben.

Da sich die Wohnung über die gesamte Beletage erstreckt, ist ein hohes Maß an Privatsphäre gegeben. Auch erhalten die Räume aus allen Himmelsrichtungen Licht und Sonne. Hervorzuheben sind die herrlichen Blicke in die grüne Umgebung. Die einst sehr hochwertige, elegante Ausstattung entspricht nicht mehr in allen Teilen dem aktuellen Geschmack, lässt sich aber im Rahmen einer Renovierung in die heutige Zeit überführen. Drei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, ein Hobby- und ein Abstellkeller machen dieses Domizil mit enorm viel Gestaltungspotenzial perfekt.

Hervorzuheben ist die absolut ruhige, noble Lage unmittelbar am idyllischen Nymphenburg-Biederstein-Kanal, dem sogenannten Canaletto. Die Lage ist ausgesprochen familienfreundlich, da sich im nahen Umkreis ausgezeichnete (auch bilinguale) Kitas und exzellente Schulen befinden.

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



