



80639 München

Ikonisches Otto-Steidle-Gebäude in nobler Lage: Derzeit vermietetes Townhouse



1.880.000 €

Kaufpreis

160 m²

Wohnfläche

171 m²

Nutzfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Carina Gallant

Tel.: +49 89 15 94 55-83

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m²
Nutzfläche	171 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	22,2 m²
Stellplätze	2
Wohneinheiten	12

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.880.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	1.216 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	31.01.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1972
Energieverbrauchskennwert	141 kWh/m²
Primär-Energieträger	Erdgas schwer
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2013
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Nussbaum-Stabparkett, geölt, auf allen Ebenen (ausgenommen die Bäder, hier Solnhofener Platten)
- bulthaup-Einbauküche mit mattweißen, grifflosen Fronten und weißen Arbeitsflächen, ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (Letztere erneuert in 2025, alles Siemens), Flachschirm-Dunstabzug (Gutmann), Edelstahl-Spüle samt bulthaup-Armatur und Arbeitsflächen-Beleuchtung
- Waschmaschinenanschluss in der Hauswirtschaftskammer
- Duschbad (Erdgeschoss), gestaltet mit Solnhofener Platten, ausgestattet mit bodengleicher Dusche, Vola-Armaturen, Waschbecken (Catalano), beleuchtetem Spiegel, WC (Villeroy & Boch), Handtuchheizkörper und elektrischer Fußbodenheizung
- Hauptbad (2. Obergeschoss), gestaltet mit Solnhofener Platten, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Dusche, Vola-Armaturen, weißer Waschtisch mit Schublade und Aufsatzbecken (Catalano), beleuchtetem Spiegel, WC (Villeroy & Boch), Deckenspots, Handtuchheizkörper und elektrischer Fußbodenheizung
- Maßeinbauten: raumhohe Kleiderschränke mit mattweißen, grifflosen Fronten und durchdachtem Innenleben in drei der vier Schlafzimmer
- Wandleuchten, modern im Treppenhaus
- Innentüren (weiß) in deckenhohen Laibungen mit Paneelen im oberen Bereich
- Holzfenster, 2-fach verglast; wandfüllende Glasfront mit Schiebetür nach Süden zur Terrasse
- Metallraffstores, elektrisch betrieben im Wohnbereich und einem der Schlafzimmer im 2. Obergeschoss
- Desing-Drehnebelschalter mit rundem Glasrahmen
- Tiefgaragen-Einzelstellplätze, zwei mit direktem Wohnungszugang, nebeneinanderliegend und unmittelbar am privaten Schleusendurchgang, ausgestattet mit Stromanschluss, Gesamtbreite ca. 5,70 m, Länge ca. 6,20 m, Durchfahrtshöhe ca. 1,99 m
- Kellerabteil, ca. 6 m² mit Licht und Stromanschluss



Beschreibung

Dieses äußerst reizvolle Objekt befindet sich in vorzüglicher und dabei ruhiger Lage, nur wenige Gehminuten vom Nymphenburger Schlosskanal entfernt. Nymphenburg zählt seit jeher zu den privilegiertesten Wohnvierteln Münchens. Ablesbar an den Kaufpreisen, hat die Beliebtheit dieser intakten, noblen Lage in den vergangenen Jahren überproportional zugenommen. Die Infrastruktur ist ausgesprochen familienfreundlich. Es stehen bilinguale Kitas, ausgezeichnete Schulen (darunter das private Nymphenburger Gymnasium mit Ganztages-Konzept) sowie hervorragende Sport-Angebote zur Auswahl.

Dank eines eigenen Außenzugangs vermitteln die Räumlichkeiten privaten Haus-im-Haus-Charakter. Das Raumangebot verteilt sich im ideal gegliederten Maisonette-Stil über ca. 160 m². Ein Wohn-/Essbereich mit atemberaubendem Luftraum, eine Küche, vier (Schlaf-)Zimmer, zwei Bäder und eine praktische Hauswirtschaftskammer lassen ein exzellentes Familiendomizil entstehen. Eine Südterrasse mit anschließendem Garten sowie eine Süd-Loggia schaffen herrliche Freiräume. Hinzu kommen zwei vom Townhouse direkt zugängliche Tiefgaragen-Stellplätze und ein geräumiges Kellerabteil.

2013 wurde das Objekt hochwertig modernisiert. Die Innenausstattung verbindet Ästhetik mit Wohlfühlambiente. Parkett über alle Etagen, eine elegante bulthaup-Einbauküche, weiße Maßeinbauten und zeitlose Natursteinbäder unterstreichen den besonderen Anspruch dieses vermieteten Objekts.

Lage

Nymphenburg zählt zu den Spitzenwohnlagen Münchens mit höchster Lebensqualität, anspruchsvollem Publikum und familienfreundlicher Infrastruktur. Stattliche Anwesen, große Gärten und gewachsene Nachbarschaften prägen dieses gepflegte Umfeld mit historischem Flair.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Townhouse befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Nymphenburger Lage, in einer reinen Anwohnerstraße (Tempo 30) und nur wenige Gehminuten entfernt vom idyllischen Schlosskanal, dem Rondell Neuwittelsbach und dem Romanplatz. Dort stehen zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, eine Reinigung und weitere Versorgungseinrichtungen zur Verfügung. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen und dem Schlosskanal sorgt für ein besonderes Lebensgefühl und einen außergewöhnlichen Erholungswert. Sportvereine, ein Tennisclub, das Dante-Freibad, Yoga- und Fitness-Studios bieten ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm für die ganze Familie.

Nymphenburg ist bekannt für seine ausgezeichneten (auch bilingualen) Kitas und Schulen aller Sparten. Die Grundschule an der Südlichen Auffahrtsallee, die privaten Nymphenburger und die Maria-Ward-Schulen (jeweils mit Realschul- und Gymnasialzweig) sind schnell erreichbar. Der Roman- und der Rotkreuzplatz sorgen für eine ideale Anbindung an den ÖPNV. Der nahe Laimer Bahnhof bietet eine direkte Flughafenverbindung.

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.

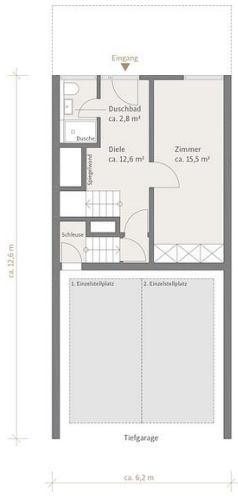


Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









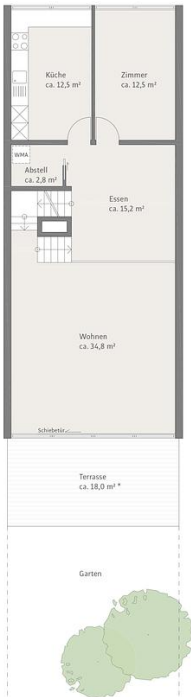
GRUNDRISS
EINGANGSGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Eingangsgeschoss	30,9	0,0	30,9
Diele	12,6		12,6
Duschbad	2,8		2,8
Zimmer	15,5		15,5
Gesamt	30,9	0,0	30,9

Alle Flächen sind Circa-Angaben



Raumhöhen ca. 2,38 m



GRUNDRISS
GARTENGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Gartengeschoss	86,8	9,0	95,8
Wohnen	34,8		34,8
Essen	15,2		15,2
Küche	12,5		12,5
Abstell	2,8		2,8
Zimmer	12,5		12,5
Terrasse zu 1/2	9,0	9,0	18,0
Gesamt	86,8	9,0	95,8

Alle Flächen sind Circa-Angaben



* = zu 1/2 in Wfl.
Raumhöhen:
bis ca. 3,34 m im Wohnbereich,
bis ca. 2,38 m im Essbereich



GRUNDRISS
OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Obergeschoss	42,0	2,1	44,1
Flur	3,5		3,5
Bad	6,3		6,3
Zimmer 1	16,5		16,5
Zimmer 2	13,6		13,6
Loggia zu 1/2	2,1	2,1	4,2
Gesamt	42,0	2,1	44,1

* = zu 1/2 in Wfl.
Raumhöhen bis ca. 2,38 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Eingangsgeschoss	30,9	-	30,9
Gartengeschoss	86,8	9,0	95,8
Obergeschoss	42,0	2,1	44,1
Gesamt	159,7	11,1	170,8

Alle Flächen sind Circa-Angaben