



**80634 München**

Jugendstil-Rarität im Herzen Neuhausens: Wohn- und Geschäftshaus mit 9 Einheiten



**5.900.000 €**

Kaufpreis

**518 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**605 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

  
RIEDEL  
Werte leben.

#### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Axel Weber

Tel.: +49 89 15 94 55-74

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

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	518 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	1.284 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	605 m <sup>2</sup>
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	3
vermietbare Fläche	965
Wohneinheiten	9

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	5.900.000 €
Kaufpreis / qm	6.113,99 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

#### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1904
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Primär-Energieträger	Gas

#### Allgemeine Infos

denkmalgeschützt	✓
------------------	---

#### Zustand

Baujahr	1904
letzte Modernisierung	2021
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

**Allgemein**

Ausstattungs-Kategorie

Standard

**Befeuerung**

Gas

**Stellplatzart**

Garage

**unterkellert**

unterkellert

ja



## Beschreibung

Dieses denkmalgeschützte Objekt wurde zwischen 1902 - 1904 in exponierter, repräsentativer Lage an der Nymphenburger Straße erbaut. Mit seinem markanten Zwiebelturm und der stuckverzierten Jugendstil-Fassade prägt das eindrucksvolle Eckgebäude den gesamten Straßenzug und reflektiert den Glanz des frühen 20. Jahrhunderts. Auch Entree und Treppenhaus bezaubern durch historische Elemente wie florale Bodenfliesen, glasierte Wandkacheln und eine kunstvoll geschmiedete Treppenbrüstung. Original erhaltene Wohnungstüren setzen die Jugendstil-Ornamentik fort.

Der prachtvolle Altbau zeigt sich viergeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Objekt umfasst fünf attraktive Wohneinheiten mit Größen zwischen ca. 88 m<sup>2</sup> und 148 m<sup>2</sup> sowie eine großzügige Praxis-Etage, zwei Ladengeschäfte im Erdgeschoss und weitere gewerblich nutzbare Flächen. Die vermietbare Fläche beträgt insgesamt ca. 965 m<sup>2</sup>. In allen Wohnungen mit Ausnahme der von 1989 bis 1992 ausgebauten, atemberaubenden Dachgeschoss-Einheit sind Original-Details erhalten. Raumhöhen bis drei Meter, Fischgrätparkett, Deckenstuck und originale Kassettentüren vermitteln einmaliges Jugendstil-Flair.

Besonders hervorzuheben ist die unwiederbringliche Lage im äußerst begehrten Neuhausen, zwischen Rotkreuzplatz und Nymphenburger Schlosskanal. Die beiden Ladengeschäfte profitieren von der gut sichtbaren Lage an der Nymphenburger Straße. Einkaufsmöglichkeiten liegen ebenso vor der Haustür wie Kitas und Schulen. Mit Tram, Bus und U-Bahn ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV gegeben.

## Lage

Neuhausen ist der urbane, innenstädtisch orientierte Teil des noblen Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg. So verbindet diese Immobilie das Beste aus zwei Welten: die Nähe zum Nymphenburger Schloss, den Parkanlagen und dem Schlosskanal mit dem pulsierenden City-Flair entlang der Nymphenburger Straße und rund um den Rotkreuzplatz.

Sowohl die Infrastruktur als auch der Erholungs- und Freizeitwert dieser Lage sind ausgezeichnet. An der Nymphenburger Straße und rund um den Rotkreuzplatz befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Banken, Apotheken, Buchhandlungen und viele Annehmlichkeiten mehr. Auf dem Rotkreuzplatz findet donnerstags ein Wochenmarkt statt. Ausgezeichnete Lokale (Acetaia, Broeding, Jacci, Romans, Puro und einige mehr) runden das kulinarische Angebot ab. Sportvereine, Tanz- und Yogastudios, Tennis- und Squash-Möglichkeiten sowie das Dantebad und der nahe Olympiapark bieten zahlreiche Sportmöglichkeiten.

Im Viertel sind zahlreiche Kitas (auch bilinguale) sowie hervorragende Schulen (Nymphenburger Privatschulen, Maria-Ward- und Käthe-Kollwitz-Gymnasium) vorhanden. Mit einer Tramlinie und einem Bus sowie der U-Bahnhaltestelle „Rotkreuzplatz“ ist die Anbindung an den ÖPNV optimal. Per Rad gelangt man in wenigen Minuten in die Münchner Innenstadt.

## 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.





