



80637 München

Imposantes Altbau-Juwel von 1904 mit 6 Wohnungen und Gastronomie in Gerner Toplage



6.500.000 €

Kaufpreis

658 m²

Wohnfläche

480 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Axel Weber

Tel.: +49 89 15 94 55-74

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	658 m ²
Grundstücksfläche	480 m ²
Balkone / Terrassen	1
vermietbare Fläche	935
Wohneinheiten	6

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1904
letzte Modernisierung	2024
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	6.500.000 €
Kaufpreis / qm	6.951,87 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1904
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Befeuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Dieses prachtvolle, denkmalgeschützte Objekt wurde 1904 in repräsentativer Ecklage erbaut und markiert den Beginn der Villenkolonie Gern. Mit seinem nach Süden gewandten, reich verzierten Giebel und einem hinreißenden Türmchen prägt das imposante Eckgebäude den gesamten Straßenzug und reflektiert den Glanz des frühen 20. Jahrhunderts aufs Feinste. Weiße Sprossenfenster, Stuckdekorationen und ein Mittelerker ergänzen sich zu einem der markantesten Gebäude im Umkreis. An der Ostfassade ist in einer Mauernische eine Madonna mit dem Kind zu bewundern. Auch die Haustür, das Entree und das Treppenhaus bezaubern durch historisches Flair.

Der Altbau zeigt sich viergeschossig; hinzu kommt ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Das Objekt gliedert sich in sechs attraktive Wohneinheiten zwischen ca. 63 und 137 m² sowie ein Lokal und ein Friseurgeschäft im Erdgeschoss. Die vermietbare Fläche beträgt insgesamt ca. 935 m².

Besonders hervorzuheben ist die unwiederbringliche Lage im äußerst begehrten Nymphenburg, zwischen dem Nymphenburger Schlosskanal und dem Nymphenburg-Biederstein-Kanal, dem „Canaletto“. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenso im nahen Umkreis wie Kitas, Schulen und Freizeitangebote. Quasi vor der Haustür liegt die U-Bahnstation „Gern“.

Lage

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohn- und Geschäftshaus liegt in der Villenkolonie Gern und markiert als Eckgebäude eine denkmalgeschützte Fassadenzeile. Nymphenburg und vor allem die 1892 gegründete Villenkolonie Gern zählen zu den sehr gesuchten Spitzenwohnlagen Münchens. Das ruhige, grüne und dennoch stadtnahe Viertel begeistert mit altem Baumbestand und historischer Bebauung. Ein anspruchsvolles Publikum weiß die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen, zu den Auffahrtsalleen und dem Schlosskanal zu schätzen.

Nymphenburg/Gern bietet ein äußerst begehrtes Wohnumfeld. Im nahen Umkreis, zu Fuß bequem erreichbar, sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Super- und Biomarkt, Metzgerei, Bäckerei, Apotheke, Gemüsestand) vorhanden. Es stehen mehrere städtische und private Kitas (darunter bilinguale Angebote) zur Auswahl. In Geh- bzw. Radentfernung befinden sich die renommierten Nymphenburger Privatschulen sowie die Maria-Ward-Schulen. Fußballvereine, Sportvereine mit Hockey-, Tennis- und Squash-Angeboten, ein Yoga- und Tanzstudio, das Dante-Freibad und der nahe Olympiapark schaffen eine perfekte, intakte Umgebung.

Mit der quasi vor der Haustür liegenden U-Bahnstation „Gern“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV vorhanden. In nur sechs Minuten Fahrzeit erreicht man den Hauptbahnhof und 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 grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.



