



80638 München

Historisches Juwel am Schlosskanal: Bezauberndes 2-Zimmer-Hideaway mit Traumblicken



1.260.000 €

Kaufpreis

70 m²

Wohnfläche

74 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Carina Gallant

Tel.: +49 89 15 94 55-83

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70 m ²
Nutzfläche	74 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohneinheiten	6

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.260.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	532 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1890
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	1890
letzte Modernisierung	2019
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
klimatisiert	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Sanierung 2018 und 2019 inkl. Erneuerung der Steigleitungen, Elektrik, Verbesserung der Statik, Wärmedämmung
- Weichholz-Dielenparkett, teils historisch, teils erneuert, in der gesamten Wohnung, Eichendielen im Bad; hohe weiße Sockelleisten
- Klimageräte (Daikin) im Wohn-/Essbereich und im Schlafzimmer
- Schreiner-Einbauküche mit mattweißen, grifflosen Fronten und umlaufender Holzumfassung aus massiver Eiche, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt integriertem Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach (alles Siemens) und Blanco-Spüle samt Dornbracht-Armatur
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit Bisazza Glasmosaik, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Holz-Waschtisch aus massiver Eiche einschl. Einbaubecken und Unterputz-Armatur (Dornbracht), Spiegel samt LED-Beleuchtung, maßgeschreinertem Ablage-Regal aus massiver Eiche, WC (Duravit „Philippe Starck 1“) und Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschluss in einem maßgeschreinertem weißen Einbau im Bad (Platz für Waschmaschine und Trockner)
- Maßeinbauten
- Kassettentüren, historisch
- Kastenfenster, historisch mit originalen Beschlägen
- Schalterprogramm mit Glasrahmen (Busch-Jaeger)
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Speicherabteil
- Vorrichtung für elektrische Steuerung der Beschattung vorhanden
- KNX-BUS-System zur zentralen Steuerung



Beschreibung

Ein atemberaubender Logenplatz am Nymphenburger Schlosskanal: Diese absolut charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer denkmalgeschützten Villa von 1890, die zu den außergewöhnlichsten Gebäuden der historischen Villenkolonie Gern zählt. Die Fassade reflektiert den Stil der Neurenaissance und begeistert mit hellem Ziegelmauerwerk, faschengerahmten Sprossenfenstern und zwei imposanten Ecktürmen. In dem historischen Treppenhaus setzen sich die bezaubernden bauzeitlichen Details fort.

Großzügigkeit und die sonnige Hauptausrichtung nach Südosten prägen das Wohnen in diesem Schmuckstück. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 70 m² und umfasst neben einer geräumigen, wohnlichen Diele einen bildschönen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, ein behagliches Schlafzimmer und ein liebevoll gestaltetes Tageslichtbad. Eine Schreinerküche, teils historische Bodendielen, weiße Kassetten Türen, originale Kastenfenster und Klimageräte schaffen ein stilvoll komfortables Wohnumfeld.

Die ebenso noble wie einzigartige Lage an einer der besten Adressen Münchens, direkt am idyllischen, baumgesäumten Schlosskanal, macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit. Zentrumsnah und dabei ruhig und grün, gilt die um 1890 gegründete Villenkolonie Gern als Münchner Spitzenlage mit unwiederbringlichem Flair.

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. Die exklusiv von uns angebotene Wohnung befindet sich an der Nördlichen Auffahrtsallee, einer der nobelsten Adressen der Stadt.

Der Nymphenburger Schlosskanal besitzt einen 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. Spazieren gehen und Joggen, Eisstockschießen und Schlittschuhlaufen: Zu allen Jahreszeiten kann man die Vorzüge und den einzigartigen Charme dieser Traumlage genießen – ebenso wie eine der schönsten Blickachsen Münchens, die von der Gerner Brücke zum Schloss führt.

Die Infrastruktur ist ideal. Zu Fuß oder per Rad bequem erreichbar, befinden sich in der Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen und gehobenen Bedarfs sowie ausgezeichnete Restaurants. Die nahe Nymphenburger Straße und der Rotkreuzplatz bieten weitere Annehmlichkeiten. Mehrere Sportvereine mit breit gefächertem Angebot, das Dante-Bad mit Winterbetrieb und Sauna sowie der Olympiapark schaffen ein hervorragendes Freizeitangebot. Durch die fußläufig erreichbare U-Bahnhaltestelle „Gern“ und eine nahegelegene Tram-Linie 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.

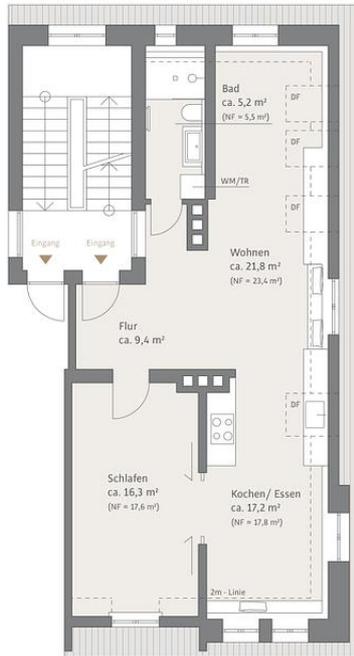


Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss	69,9	3,8	73,7
Flur	9,4		9,4
Bad	5,2	0,3	5,5
Wohnen	21,8	1,6	23,4
Kochen/ Essen	17,2	0,6	17,8
Schlafen	16,3	1,3	17,6
Gesamt	69,9	3,8	73,7

Alle Flächen sind Circa-Angaben

NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,65 m

