

80638 München

Altbau-Charme am idyllischen Schlosskanal: Lichterfüllte, perfekt geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung



Kaufpreis
900.000 €

Wohnfläche
68 m²

Zimmer
3,5

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68 m ²
Zimmer	3,5
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Wohneinheiten	7

Preise & Kosten

Kaufpreis	900.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Zustand

Baujahr	1936
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2026

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1936
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	01.03.2027
Ausstelldatum	2017-03-02
Endenergiebedarf	99
Primär-Energieträger	Erdgas leicht

Ausstattung

Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
unterkellert	JA
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objekt-Titel

Altbau-Charme am idyllischen Schlosskanal: Lichterfüllte, perfekt geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
KMHLBWHY
.....

Objekt-Nr.:
ETW 3779
.....



Nymphenburg zählt zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens. Stadtnah und dennoch idyllisch, besticht diese Wohngegend durch die historische Villenbebauung, parkähnliche Gärten und prachtvolle Alleestraßen. Die Wohnung befindet sich an der Nördlichen Auffahrtsallee, einer der nobelsten Adressen der Stadt. Dank der unwiederbringlichen Lage eröffnen sich von den nach Süden ausgerichteten Fenstern Blicke auf den Hubertus-Pavillon und den Schlosskanal.

Der Nymphenburger Schlosskanal besitzt 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. Spazierengehen und Joggen, Eisstockschießen und Schlittschuhlaufen: Zu allen Jahreszeiten kann man die Vorzüge und den einzigartigen Charme dieser Traumlage genießen.

Die Infrastruktur ist ideal. Zu Fuß oder per Rad bequem zu erreichen, befinden sich in der Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, gehobene Einkaufsmöglichkeiten und ausgezeichnete Restaurants wie das „Obers“, das „Acetaia“, das „Romans“, das „Jacci“ und einige mehr. Sportvereine mit breit gefächertem Angebot, mehrere Kitas (auch bilinguale bzw. internationale Einrichtungen) sowie Grund- und exzellente weiterführende Schulen bieten Familien eine perfekte Umgebung. Durch die nahegelegene U-Bahnhaltestelle „Gern“ und eine Tramlinie am Grünwaldpark ist das Objekt optimal an den ÖPNV angebunden.

Ausstattungs-Beschreibung

- Historisches Eiche-Fischgrätparkett, soeben sorgfältig aufgearbeitet und geölt, in der Diele und allen drei Zimmern; soeben neu verlegtes Fischgrätparkett in der Wohnküche; weiße Sockelleisten
- Tageslichtbad (modernisiert 2016, renoviert 2026), zeitlos gestaltet mit sandfarbenen Feinstein-Fliesen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken, beleuchtetem Spiegel und WC
- Deckenspot in der Diele
- Historische Kassettentüren, weiß lackiert, mit epochengetreuen Beschlägen
- Holz-Sprossenfenster (erneuert im Jahr 2016), 3-fach isolierverglast, mit epochengetreuen Beschlägen
- Holzfensterläden
- Gegensprechanlage (soeben erneuert)
- Kellerabteil, ca. 4,30 m²

Objektbeschreibung

Die unwiederbringliche Lage an einer der besten Adressen Münchens, direkt am malerischen Nymphenburger Schlosskanal, macht diese 3,5-Zimmer-Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit in der historischen Villenkolonie Gern. Zentrumsnah und dabei ruhig und grün, gilt die um 1890 gegründete Villenkolonie Gern als Münchner Toplage. Die Räumlichkeiten befinden sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Baujahr 1936 mit lediglich sieben Einheiten.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 68 m² und umfasst eine Wohnküche, drei flexibel nutzbare Zimmer und ein Tageslichtbad. Im Jahr 2016 wurde die Wohnung modernisiert; soeben fand eine umfassende Renovierung statt. Liebevoll aufgearbeitetes Fischgrätparkett, weiß lackierte Kassettentüren und Deckenhöhen um 2,70 Meter vermitteln Wohlfühlambiente. Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil. Ab dem Hochparterre steht ein Lift zur Verfügung.

Hervorzuheben ist die ausgezeichnete Infrastruktur. Im nahen Umkreis gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten, hervorragende Gastronomie und zahlreiche Sportangebote. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist optimal. Die U-Bahn-Haltestelle „Gern“ (U1) ist mit wenigen Schritten erreichbar; am nahegelegenen Grünwaldpark verkehrt die Tram.

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



