80638 München

Bezaubernde Maisonette-Wohnung in historischer Villa mit Traumblick auf den Schlosskanal



Kaufpreis
1.470.000 €

Wohnfläche
123 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Carina Gallant
+49 89 159455-0
signature@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	131 m²
Wohnfläche	123 m²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	6

Preise & Kosten

Hausgeld	579 €
Kaufpreis	1.470.000 €
Warmmiete	2.450 €
Außencourtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
stp_garage_stellplatzkaufpreis	40.000 €

Zustand

Baujahr	1890
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2005

Austattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Etagenheizung
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude

Objekt-Titel

Bezaubernde Maisonette-Wohnung in historischer Villa mit Traumblick auf den Schlosskanal

Lage-Beschreibung

Nymphenburg zählt zu den absoluten Spitzen-Wohnlagen Münchens. Zentrumsnah und dennoch ruhig, besticht diese Wohngegend durch die historische Villenbebauung, grüne Gärten und prachtvolle Alleestraßen. Die exklusiv von uns angebotene Maisonette-Wohnung befindet sich an der Nördlichen Auffahrtsallee, einer der nobelsten Adressen der Stadt.

Online-ID: LYFTDTTL

Objekt-Nr.: ETW 3845

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Der Nymphenburger Schlosskanal entfaltet eine außergewöhnliche Strahlkraft. Gesäumt von alten Linden, verbindet der Kanal den Hubertusbrunnen mit dem Schloss und bildet eine der imposantesten Sichtachsen Münchens. Spazierengehen und Joggen, Eisstockschießen und Schlittschuhlaufen: Zu allen Jahreszeiten kann man die Vorzüge und den einmaligen Charme dieser Traumlage genießen.

Die Infrastruktur ist ideal. Zu Fuß oder per Rad bequem zu erreichen, befinden sich in der Umgebung Geschäfte des täglichen Bedarfs und gehobene Einkaufsmöglichkeiten wie das Garibaldi und die Herrmannsdorfer Landwerkstätten. Auch ausgezeichnete, teils stadtbekannte Restaurants wie „Acetaia“, „Obers“, „Romans“, „Broeding“, „Canal Grande“ und „Jacci“ stehen zur Auswahl. Durch die fußläufig erreichbare U-Bahnhaltestelle „Gern” und eine nahegelegene Tram-Linie ist das Objekt optimal an den ÖPNV angebunden. Schnell und bequem gelangt man in die Münchner Altstadt mit Oper, Theatern, Ausstellungen, dem Viktualienmarkt, Feinkost Dallmayr und vielen weiteren Annehmlichkeiten.

Ausstattungs-Beschreibung

- Fischgrätparkett in der gesamten Wohnung; weiße Sockelleisten
- Anschlussmöglichkeit eines Kaminofens im Wohn-/Esszimmer
- Schreiner-Einbauküche mit mattweißen Fronten, ausgestattet mit breitem Cerankochfeld, Backofen (beides Gaggenau), Dunstabzug, Geschirrspüler (beides Siemens) und Porzellan-Spülbecken im Landhaus-Stil samt Vintage-Armatur
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit Dielenparkett, Naturstein-Platten und weißen Fliesen, ausgestattet mit freistehender Acryl-Wanne, Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, breitem Naturstein-Waschtisch einschl. Aufsatzbecken (Duravit „Philippe Starck“ 1), beleuchtetem Spiegel, Dornbracht-Armaturen, WC (Duravit „Philippe Starck“ 1) und Handtuchwärmer
- Tageslicht-Duschbad, analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken (Duravit „Philippe Starck 3) samt hansgrohe-Armatur, beleuchtetem Spiegel und WC (Duravit „Philippe Starck“ 3)
- Waschmaschinenanschlüsse im Duschbad und in der Garderoben-/Abstellkammer
- Kassettentüren, weiß (historisch im 2. Obergeschoss) mit Design- Beschlägen im Bauhaus-Stil
- Kastenfenster, historisch im Wohn-/Esszimmer
- Holzfenster (2005), 2-fach verglast, in der Wohnküche
- Skylights und Velux-Fenster im 3. Obergeschoss, teils schattierbar
- LAN-Verkabelung im 3. Obergeschoss
- Gegensprechanlage
- Einzelgarage im Hof, 2,55 m breit, ca. 5,65 m lang, nur befahrbar für sehr schmale Pkw, ansonsten nutzbar als Außen-Abstellraum
- Kellerabteil, ca. 15 m², mit zwei Fenstern
- Autarke Gas-Therme

Objektbeschreibung

Wohnen in einer der außergewöhnlichsten Altbau-Villen der historischen Villenkolonie Gern: Diese reizvolle Maisonette-Wohnung befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes von 1890, das mit hellem Ziegelmauerwerk, faschengerahmten Sprossenfenstern und zwei imposanten Ecktürmen den Stil der Neurenaissance reflektiert. In dem historischen Treppenhaus setzen sich die bezaubernden bauzeitlichen Details fort.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 123 m² und orientieren sich größtenteils nach Süden. So eröffnen sich traumhafte Blicke auf den baumgesäumten Schlosskanal, eine der unwiederbringlichsten, stimmungsvollsten Wohnlagen Münchens. Die Wohnung bietet eine geräumige Wohnküche mit lichtdurchflutetem Wintergarten, ein großzügiges Wohn-/Esszimmer und zwei Schlafzimmer. Hinzu kommen zwei zeitlos gestaltete Bäder und eine Abstell-/Garderobenkammer. Fischgrätparkett und weiße Kassettentüren schaffen Wohlfühlambiente.

Die spektakuläre Lage an einer der besten Adressen Münchens, direkt am malerischen Nymphenburger Schlosskanal, macht diese Maisonette-Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit in der idyllischen Villenkolonie Gern. Hervorzuheben ist die perfekte Anbindung an den ÖPNV durch die nur wenige Schritte entfernte U-Bahn-Station „Gern“. In weniger als 30 Minuten gelangt man in die Münchner City mit Oper und Theatern, dem Viktualienmarkt und exzellenten Shopping-Möglichkeiten.

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















