

80639 München

Charmante, bezugsbereite 2-Zimmer-Altbau-Wohnung in grüner Spitzenlage



Kaufpreis
795.000 €

Wohnfläche
58 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Wohneinheiten	14

Preise & Kosten

Hausgeld	390 €
Kaufpreis	795.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja
Heizkosten enthalten	ja

Zustand

Baujahr	1900
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2008

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1900
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	25.02.2028
Ausstelldatum	2018-02-26
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	165

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Objekt-Titel

Charmante, bezugsbereite 2-Zimmer-Altbau-Wohnung in grüner Spitzenlage

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
GMQLUFGK
.....

Objekt-Nr.:
ETW 3717
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Neuhausen ist der lebhafteste, urbanere Teil des noblen Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg und zählt zu den absolut begehrten Wohnlagen Münchens. Das Viertel steht für familienfreundliches Wohnen in einem zentrumsnahen und dabei grünen und historisch geprägten Umfeld. Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich in einer der schönsten, zentralsten Straßen – gesäumt von denkmalgeschützten Stadthäusern. Der Nymphenburger Schlosskanal liegt nur wenige Schritte entfernt. Auch in den Nymphenburger Schlosspark gelangt man in wenigen Minuten.

Die Infrastruktur ist perfekt. In unmittelbarer Nähe bieten Feinkost Garibaldi italienische Spezialitäten und die Herrmannsdorfer Landwerkstätten Lebensmittel in höchster Bio-Qualität an. Rund um den Rotkreuzplatz und an der Nymphenburger Straße stehen zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Banken, Apotheken, Buchhandlungen und viele Annehmlichkeiten mehr zur Verfügung. Donnerstags findet ein atmosphärischer Wochenmarkt statt, und bei Galeria Kaufhof stehen täglich frischer Fisch und Meeresfrüchte zur Auswahl. Ausgezeichnete Lokale (Acetaia, Broeding, Jacci, Romans, Puro und einige mehr) runden das kulinarische Angebot ab. Mehrere Buslinien, eine Straßenbahn und die U1/U7 (Haltestelle „Rotkreuzplatz“) sorgen für eine optimale Anbindung an den ÖPNV.

Ausstattungs-Beschreibung

- Böden: Schieferboden in Flur, Küche und Bad, Eichen-Fischgrätparkett in Wohn- und Schlafzimmer
- Einbauküche mit Fronten und Tresen in Olivenholz-Dekor, ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen, Kühl-Gefrierkombination (alles Privileg), Geschirrspüler (AEG), Edelstahlspüle und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Bad mit Schieferboden und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Glasdusche, Waschbecken, WC (beides Duravit „Vero“), Armaturen von hansgrohe, Handtuchwärmer, Spiegel und Glas-Oberlicht
- Eigener Waschmaschinenanschluss im gemeinschaftlichen Waschraum im Untergeschoss
- Mobiliar: zwei Wandborde im Flur, modulares Regalsystem (Moormann) im Wohnzimmer, Kleiderschränke im Schlafzimmer
- Historischer Kachelofen (dekoratives Element, nicht in Betrieb)
- Weiße Holz-Oberlichtfenster, 2-fach verglast
- Innenliegende Textil-Rollos
- Weiße Kassetten-Innentüren teilweise mit Glaseinsatz, mit historischen Messingbeschlägen
- Gegensprechanlage
- Altbautypisches Kellerabteil, ca. 7 m²

Objektbeschreibung

Nur wenige Schritte vom Nymphenburger Schlosskanal entfernt vereint dieses bildschöne Stadtdomizil stilvollen Altbau-Charme und modernen Wohnkomfort. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines prächtigen Stadthauses aus dem Jahr 1900. Reichhaltige Stuckverzierungen prägen die vorbildlich instandgehaltene historische Fassade. Ein Lift fährt bis ins Zwischengeschoss.

Die Räumlichkeiten präsentieren sich auf ca. 58 m² und umfassen einen offenen Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche, ein Schlafzimmer und ein Bad. Im Untergeschoss des Gebäudes befinden sich ein Kellerabteil und ein gemeinschaftlicher Waschraum mit Stellplatz für ein eigenes Gerät. 2008 wurde die Wohnung mit großem Stilempfinden modernisiert. Klassische Altbau-Elemente wie Kassetten-Innentüren, Eichen-Fischgrätparkett und Holz-Oberlichtfenster wurden beibehalten, behutsam aufgearbeitet und um moderne Elemente wie einen Schieferboden und Design-Einbauten ergänzt. Lichte Raumhöhen über 2,80 Meter unterstreichen die luftige Atmosphäre.

Hervorzuheben ist die privilegierte Lage in Neuhausen. In wenigen Schritten gelangt man zum Nymphenburger Schlosskanal und zum nahe gelegenen Nymphenburger Schlosspark, der mit seinen prachtvollen grünen Parkanlagen das ganze Jahr über zu Spaziergängen und Erholung einlädt. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet der fußläufig entfernte Rotkreuzplatz. Im Stadthaus selbst befindet sich mit dem „Acetaia“ eines der besten italienischen Restaurants der Stadt.

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

