80639 München

Historisches Villen-Flair und flexible Optionen



Kaufpreis
4.490.000 €

Wohnfläche
300 m²

Zimmer
9

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	437 m²
Wohnfläche	300 m²
Zimmer	9
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	3
Schlafzimmer	6
Grundstücksfläche	687 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.490.000 €
Außencourtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1902
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2002

Austattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja

Objekt-Titel

Historisches Villen-Flair und flexible Optionen

Objektbeschreibung

Großzügigkeit, das Flair des frühen 20. Jahrhunderts und ein flexibel nutzbares Raumangebot prägen dieses denkmalgeschützte Stadthaus, das als Teil eines Ensembles 1902 in einer historischen Villenkolonie unweit der Nymphenburger Schlossmauer erbaut wurde. Angelegt als imposanter Giebelbau, vermittelt dieses Objekt eine außergewöhnliche Präsenz und lässt die Nebengebäude zurücktreten.

Teils original erhaltenes Eichen-Fischgrätparkett, weiße Kassettentüren mit bildschönen Rahmen und ein beeindruckendes Holz-Treppenhaus schaffen ein äußerst einladendes, stilvolles Ambiente. Raumhöhen von mindestens drei Metern und umlaufender Deckenstuck unterstreichen das hinreißende Altbau-Flair. Die Räumlichkeiten erstrecken sich mit ca. 300 m² Fläche über vier Wohnetagen und bieten reichlich Entfaltungsmöglichkeiten. Aktuell ist das Hochparterre als autarke Einliegerwohnung gestaltet. Ein Highlight ist der traumhaft eingewachsene Garten, der eine parkähnliche Atmosphäre vermittelt und Platz für einen Pool bietet.

Online-ID:
BBNAARBG

Objekt-Nr.:
HS 1886

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

In den Jahren 2002 fand in enger Absprache mit dem Amt für Denkmalschutz eine aufwendige Sanierung statt, die das Objekt in das 21. Jahrhundert überführte. Im Rahmen weitergehender Maßnahmen lässt sich die Altbau-Villa zu einem luxuriösen Domizil entwickeln.

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.

Lage-Beschreibung

In privilegierter, sehr ruhiger Lage, unweit der historischen Schlossmauer, präsentiert sich diese denkmalgeschützte Villenhälfte. Nymphenburg gehört zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens mit höchster Lebensqualität und niveauvollem Publikum. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen ausgedehnten Parkanlagen lässt zu allen Jahreszeiten ein unverwechselbares Lebensgefühl entstehen.

Repräsentative Anwesen mit eingewachsenen Gärten prägen das Bild des Viertels. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete, familienfreundliche Infrastruktur. Am nahen Romanplatz findet man alles für den täglichen Bedarf (Super- und Drogeriemarkt, Bäckerei, Apotheke, Reinigung, Buch- und Weinhandlung, Bank und Ärzte). Von Hockey über Fußball bis zu Tennis: In Laufnähe bietet der ESV auf seinen attraktiven Sportanlagen ein vielfältiges Programm für die ganze Familie. Der fußläufig erreichbare Hirschgarten ergänzt das Freizeitangebot mit weitläufigen Grünflächen und hoher Aufenthaltsqualität. Ebenfalls gibt es ganz in der Nähe, nur wenige Minuten entfernt, ein Pilates-, Yoga- und Tanzstudio.

Im Viertel stehen neben städtischen und kirchlichen auch exzellente private Kitas zur Auswahl (Wichtelakademie, Elly & Stoffl, International House for Kids). Die Grundschule an der Südlichen Auffahrtsallee ist auf ruhigen Nebenstraßen bequem zu Fuß erreichbar. Mit den privaten Nymphenburger Schulen und den Maria-Ward-Schulen (beide mit Realschul- und Gymnasialzweig) sowie dem Käthe-Kollwitz-Gymnasium sind auch ausgezeichnete weiterführende Schulen vorhanden.

Ausstattungs-Beschreibung

- Historisches Holz-Treppenhaus; wohnungsinterne Treppe im historischen Stil vom Hochparterre ins 1. Obergeschoss
- Bodenbeläge: teils historisches, teils 2002 verlegtes massives Eiche-Fischgrätparkett im Hochparterre, massives Eiche-Stabparkett auf der Maisonette-Ebene und im Gartenzimmer; geöltes Eiche-Dielenparkett (erneuert ca. 2023) im 1. Obergeschoss; massives Eiche-Stabparkett, dunkel geölt und gewachst, im 2. Obergeschoss (ausgenommen historische Weichholz-Dielen im Ankleidezimmer) sowie im Dachgeschoss; historischer Stampfeton im Untergeschoss
- Kaminofen im Dachgeschoss
- Einbauküche im Hochparterre, ausgestattet mit Kochfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank; individuell gestaltete Küche mit 4-flammigem Gasherd im 1. Obergeschoss
- Hauptbad (2. Obergeschoss), gestaltet mit massivem Eiche-Stabparkett und Metro-Wandfliesen, ausgestattet mit historischer Klauenfuß-Badewanne, Glas-Eckdusche mit Rainshower, Duravit-Waschbecken und WC
- Bad (Einliegerwohnung 1. Obergeschoss), gestaltet mit marokkanischen Zement-Bodenfliesen, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Waschbecken (Duravit), WC und Handtuchheizkörper
- Duschbad (Gartengeschoss), gestaltet mit marokkanischen Zement-Bodenfliesen, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC
- Gäste-WC mit Fenster (Hochparterre), gestaltet mit marokkanischen Zement-Bodenfliesen, ausgestattet mit Handwaschbecken und WC
- Gäste-WC mit Fenster (1. Obergeschoss), modernisiert ca. 2023, gestaltet mit marokkanischen Zement-Bodenfliesen und Metro-Wandfliesen, ausgestattet mit Handwaschbecken und WC
- Kassettentüren in Weiß, größtenteils original erhalten, mit Messingbeschlägen
- Holz-Sprossenfenster, 2-fach isolierverglast
- Gegensprechanlage auf den vier Wohnetagen

Impressionen






38
Kemnatenstr.

















