80638 München

Hochklassiges, modernes 4-Zimmer-Domizil mit privatem Garten-Paradies und wohnlichem Hobbybereich



Kaufpreis
2.930.000 €

Wohnfläche
198 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Julian Wetzel
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	302 m²
Wohnfläche	198 m²
Zimmer	4
Gartenfläche	370 m²
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	6

Preise & Kosten

Hausgeld	875 €
Kaufpreis	2.930.000 €
Außencourtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	30.000 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2019
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	11.02.2030
Ausstelldatum	12.02.2020
Endenergiebedarf	39
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	2018
Zustand	neuwertig

Austattung

Sauna	Ja
Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Hochklassiges, modernes 4-Zimmer-Domizil mit privatem Garten-Paradies und wohnlichem Hobbybereich

Online-ID: KMLKWPCU

Objekt-Nr.: ETW 3795

Lage-Beschreibung

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Nymphenburg gilt als Spitzenwohnlage Münchens. Alleestraßen mit prächtigem Baumbestand, denkmalgeschützter Bausubstanz und ein einmaliges historisches Flair prägen dieses äußerst gesuchte, privilegierte Umfeld. Die exklusive Gartenwohnung befindet sich – absolut ruhig in einer Anwohner-Sackstraße gelegen– nur wenige Schritte vom prachtvollen Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen, Wasserspielen und Spazierwegen entfernt. Zu jeder Jahreszeit vermittelt diese herausragende Lage einen besonderen Charme.

Auch hervorzuheben ist die vorzügliche, sehr familienfreundliche Infrastruktur. Zu Fuß oder per Rad bequem erreichbar, befinden sich im nahen Umkreis alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Reinigungen, Post und Banken. Sportvereine mit Hockey-, Tennis- und vielen weiteren Angeboten, Ballett- und Yoga-Studios, Fußballvereine, das Dante-Freibad und der Olympiapark bieten ein ideales Freizeitprogramm. Ebenfalls zur Auswahl stehen ausgezeichnete Restaurants.

Nymphenburg ist bekannt für sein großes Angebot an exzellenten Kitas und Schulen, darunter auch bilinguale Einrichtungen. Die sehr beliebte, in einem Seitenflügel des Schlosses untergebrachte Grundschule ist auf ruhigen Nebenwegen nur ca. drei Gehminuten entfernt. Mit den renommierten Nymphenburger Privatschulen und den Maria-Ward-Schulen (jeweils mit Realschul- und Gymnasialzweig) stehen auch hervorragende weiterführende Schulen zur Verfügung.

Ausstattungs-Beschreibung

- Glaskunst im Treppenhaus von der Münchner Künstlerin Silvia Schreiber
- Wohnungsinternes Liftlanding sowohl im Erd- als auch im Untergeschoss; somit sind die beiden Ebenen intern per Treppe sowie stufenfrei per Lift miteinander verbunden
- Eiche-Stabparkett, soeben aufgearbeitet und frisch geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bäder); weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Klimaanlagen (Mitsubishi) in allen Wohn- und Schlafräumen und in der Küche
- Zentrale Wohnraumbelüftung (Zehnder ComfortAirQ)
- Einbauküche (SieMatic) mit mattweißen Fronten, Stangengriffen und weißen Kunststein-Arbeitsflächen, ausgestattet mit Bora-Kochfeld samt Muldenlüfter und Teppanyaki-Grillplatte, Backofen, Dampfbackofen, Geschirrspüler (alles Gaggenau), Kühl-Gefrier-Kombination (Liebherr, soeben erneuert), Edelstahl-Spüle mit Armatur, Apotheker-Vorratsschränken, Glas-Spritzschutz und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Tageslicht-Masterbad, gestaltet mit cremefarbenen Fliesen in Steinoptik, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und Shampoo-Nische, Doppel-Waschbecken, großem Spiegel mit Wandleuchte, WC, Bidet und elektrischem Handtuchwärmer
- Zusätzliches Duschbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und Shampoo-Nische, Waschbecken, WC, Bidet, Urinal, Spiegel, Wandleuchten, Deckenspots und elektrischem Handtuchwärmer
- Hochwertige Interlübke-Garderobenschränke mit weißen Fronten und perfektem Innenleben im aktuellen Ankleideraum
- Maßgefertigter Schrankeinbau mit weißen Fronten im Flur des Schlaftrakts
- Umlaufende Voute mit Einbauspots in der Diele
- Überhohe Innentüren (ca. 2,23 m) mit mattweißem Finish und modernen Edelstahlbeschlägen
- Holz-Aluminium-Fenster, 3-fach isolierverglast, abschließbar und mit Pilzkopf-Verriegelung sowie mit Insektenschutzgittern
- Elektrische Metallraffstores
- LAN-Verkabelung
- Alarmanlage (Telenot)
- Video-Gegensprechanlage
- XXL-Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit abschließbarer Steckdose und anschließendem privatem Fahrradabstellbereich, insgesamt ca. 31 m², unmittelbar am Schleusendurchgang; die Tiefgarage ist bequem und sicher zugänglich über einen geräumigen Autolift, Durchfahrtsbreite ca. 2,60 m

AUSSTATTUNG DES HOBBYBEREICHS:

- Teils Eiche-Stabparkett, teils helle Bodenfliesen
- Teils Fußbodenheizung
- Ausfahrbare Klafs-Sauna
- Küchenzeile (SieMatic) mit mattweißen Fronten, ausgestattet mit schmalem Induktionskochfeld (Miele), Backofen, Mikrowelle (beides Gaggenau), Kühlschrank mit Gefrierfach und schmalem Geschirrspüler (beides Siemens), Glas-Spritzschutz und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Duschbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und Shampoo-Nische, Waschbecken, WC, Bidet, Spiegel, Wandleuchte, Deckenspots und elektrischem Handtuchwärmer
- Lichthof im Patio-Stil mit Beleuchtung, Steckdose und Treppe hinauf in den Privatgarten

Objektbeschreibung

Nur wenige Schritte vom Nymphenburger Schloss und seinen herrlichen Parkanlagen entfernt, vereint diese exklusive Gartenwohnung auf perfekte Weise ein großzügiges Raumkonzept mit Modernität, Lichtfülle und technischen Raffinessen. Die Räumlichkeiten sind Teil einer architektonisch anspruchsvollen Stadtvilla aus dem Baujahr 2018 mit insgesamt nur sechs Wohneinheiten.

Das Raumkonzept erstreckt sich über ca. 198 m² und gliedert Wohnen und Schlafen auf durchdachte Weise. Neben einem weitläufigen Wohn-/Essbereich mit anschließender Küche gibt es einen in sich geschlossenen Schlaftrakt. Es stehen drei (Schlaf-)Zimmer und zwei Bäder zur Verfügung. Hinzu kommt im Untergeschoss ein ebenso hochwertig gestalteter Hobbybereich mit Duschbad und Sauna, der interessante Nutzungsoptionen eröffnet. Ein sonniger, prachtvoll eingewachsener Privatgarten mit überdachter Terrasse ergänzt die Räumlichkeiten.

Die exzellente Ausstattung umfasst frisch überarbeitetes Parkett mit Fußbodenheizung, eine weiße SieMatic-Küche und zeitloses Baddesign. Eine zentrale Wohnraumbelüftung, eine Alarmanlage und Klimaanlagen in allen Wohn- und Schlafräumen sind ebenfalls Teil des Objekts. Ein überbreiter Tiefgaragen-Einzelstellplatz macht diese repräsentative, stufenfrei zugängliche Wohnung perfekt.

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























