

80638 München

Privatgarten und Altbau-Ambiente: Charmante 3-Zimmer-Wohnung am Schlosskanal



Kaufpreis
950.000 €

Wohnfläche
70 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	78 m ²
Wohnfläche	70 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Wohneinheiten	7

Preise & Kosten

Hausgeld	429 €
Kaufpreis	950.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja
Heizkosten enthalten	ja

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

Zustand

Baujahr	1936
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2026

Ausstattung

Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objekt-Titel

Privatgarten und Altbau-Ambiente: Charmante 3-Zimmer-Wohnung am Schlosskanal

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
HNQFHVPG
.....

Objekt-Nr.:
ETW 3778
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Nymphenburg zählt zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens. Stadtnah und dennoch idyllisch, besticht diese Wohngegend durch die historische Villenbebauung, parkähnliche Gärten und prachtvolle Alleestraßen. Die exklusiv von uns angebotene Altbau-Wohnung befindet sich an der Nördlichen Auffahrtsallee, einer der nobelsten Adressen der Stadt.

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, weiße Sockelleisten; Fliesen in der Wohnküche
- Tageslichtbad (modernisiert 2016, renoviert 2026), zeitlos gestaltet mit sandfarbenen Feinstein-Fliesen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken, beleuchtetem Spiegel und WC
- Deckenspots in der Diele
- Historische Kassettentüren, weiß lackiert, mit epochengetreuen Beschlägen
- Holz-Sprossenfenster (erneuert im Jahr 2016), 3-fach isolierverglast, mit epochengetreuen Beschlägen
- Rollläden, elektrisch (2026 eingebaut)
- Gegensprechanlage (soeben erneuert)
- Privatgarten (Sondernutzungsrecht) mit Südausrichtung, gepflasterter Terrasse und Außenzugang
- Kellerabteil, ca. 5,3 m²

Objektbeschreibung

Dieses Stadtdomizil präsentiert sich in einer der begehrtesten Adressen Münchens, unmittelbar am malerischen Nymphenburger Schlosskanal. Eingebettet in die historische Villenkolonie Gern, begeistert die Lage durch kurze Wege in die Münchner City, durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert sowie das unwiederbringliche Ambiente nahe den Nymphenburger Schlossanlagen.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Baujahr 1936 mit lediglich sieben Einheiten. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 70 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 ein sehr einladendes Flair. Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Ergänzt werden die Räumlichkeiten durch einen charmanten Privatgarten, der dank seiner perfekten Hauptausrichtung nach Süden viel Sonne genießt. 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.

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



