80637 München

Urbane Eleganz: Stilvoll sanierte, bezugsbereite Altbauwohnung mit Balkon



Kaufpreis
1.650.000 €

Wohnfläche
101 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	102 m²
Wohnfläche	101 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Wohneinheiten	22

Preise & Kosten

Hausgeld	329 €
Kaufpreis	1.650.000 €
Außencourtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1905
Zustand	vollsaniert
letzte Modernisierung	2022

Austattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Urbane Eleganz: Stilvoll sanierte, bezugsbereite Altbauwohnung mit Balkon

Lage-Beschreibung

Diese zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich in Neuhauser Bestlage, nur wenige Schritte vom Grünwaldpark, dem Hubertusbrunnen und dem anschließenden Schlosskanal entfernt, in einer begehrten Wohnstraße mit denkmalgeschützter Bausubstanz, altem Baumbestand und bezauberndem Allee-Charakter.

Online-ID:
TGXLPEHS

Objekt-Nr.:
ETW 3820

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Ebenfalls mit wenigen Schritten erreicht man die Nymphenburger Straße. Hier und rund um den nahen Rotkreuzplatz findet man Super-, Bio- und Drogeriemärkte ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten für gehobene Ansprüche (Feinkost Garibaldi, Herrmannsdorfer Landwerkstätten u. a.). Auch Apotheken, Friseure, Banken, Post, ein Schreibwarengeschäft und individuelle Läden mit sympathischem Flair sind hier vorhanden. Bemerkenswert ist die Auswahl ausgezeichneter Restaurants im nahen Umkreis: angefangen bei „Acetaia“ über „Romans“, „Pardi“ und „Jacci“ bis zum „Broeding“. Auch für seine Cafés und Musik-Clubs ist das angesagte Neuhausen bekannt.

Mit dem Schlosskanal und dem Nymphenburger Park, dem Dante-Bad und dem Olympiapark, Sportvereinen, Yoga- und Fitness-Studios bietet Neuhausen ein sehr attraktives Sport- und Freizeitprogramm. Die nahe U-Bahn-Station „Rotkreuzplatz“ (U1), Bus- und Tramlinien sorgen für eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV.

Ausstattungs-Beschreibung

- Böden: Eichenfischgrätparkett (größtenteils historisch) in den Wohnräumen, Feinstein im Bad
- Kaminofen (Spartherm, 2023) mit Glastrennscheibe
- Einbauküche mit hellen Fronten und Arbeitsflächen aus Naturstein, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Backofen, Wärmeschublade, Geschirrspüler (alles Miele), Dunstabzug (Siemens), Kühl-Gefrierkombination (AEG) und Edelstahlspüle (Franke)
- Tageslichtbad, erneuert im Jahr 2023, mit großformatigem Feinstein gestaltet, ausgestattet mit Wanne, Glas-Dusche mit Rainshower, Doppelwaschtisch mit Unterschrank (Villeroy & Boch) und hansgrohe Armaturen, Spiegel, WC (Duravit Serie „1930“) und Waschmaschinenanschluss
- Größtenteils weiße Holzfenster (2022) mit 2-fach-Verglasung
- Holz-Kastenfenster, historisch, in einem Zimmer, wurde überarbeitet und mit Silikondichtungen modernisiert
- Kassettentüren, weiß, teils mit Ornament-Glaseinsatz, mit historischen Beschlägen
- Kassetten-Flügeltür zwischen den Zimmern in Ost-Ausrichtung
- Jugendstil-Türstöcke, weiß lackiert, kassettierte Türlaibungen in nahezu allen Räumen
- Deckenstuck in Jugendstil-Ästhetik, teilweise
- Deckenstrahler, größtenteils
- Gegensprechanlage
- Westbalkon zum Innenhof
- Keller, ca. 10 m²
- Hybridheizung, bestehend aus moderner Brennwert-Gas-Zentralheizung und Luft-Wärmepumpe mit Solarthermie-Unterstützung (2024 eingebaut) sowie innovativer Wohnungsübergabestation

Objektbeschreibung

In einer der schönsten Straßen des Viertels, gesäumt von historischen Stadthäusern und nur wenige Schritte vom Grünwaldpark und dem Nymphenburger Schlosskanal entfernt, befindet sich diese zauberhafte Altbauwohnung. Reicher Stuckdekor und ein eindrucksvoller Mittelerker prägen das denkmalgeschützte Jugendstil-Gebäude aus dem Jahr 1905. Zur Wohnung im 3. Obergeschoss fährt ein Lift.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 101 m² und umfassen ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, eine separate Küche, ein Schlafzimmer, ein flexibel nutzbares weiteres Zimmer, ein helles Badezimmer sowie eine praktische Abstellkammer. An die Küche schließt sich nach Westen ein charmanter Balkon zum Innenhof an. Komplettiert wird die Wohnung von einem geräumigen Kellerabteil.

2022/2023 wurde die Wohnung mit größter Sorgfalt und höchstem Stilempfinden saniert und mit modernem Wohnkomfort ausgestattet – mit einem besonderen Gespür für den repräsentativen, historischen Charakter. Sorgsam aufgearbeitetes Eichenfischgrätparkett, liebevoll restaurierte Kassettentüren und beeindruckende Raumhöhen über 3,00 Meter vermitteln Altbau-Charme. Eine moderne Küche, stylisches Baddesign und ein Kaminofen schlagen die Brücke zur Gegenwart. Hinzu kommen energieeffiziente, zukunftsweisende Ausstattungsmerkmale wie eine moderne Luftwärmepumpe, welche durch eine Brennwert-Gas-Heizung und eine Solarthermie-Anlage unterstützt wird.

Auch das gesamte Anwesen präsentiert sich heute in neuem Glanz: Mit großer Sorgfalt und einem Investitionsvolumen von rund zwei Millionen Euro ließ die Eigentümergemeinschaft Dach, Fassade und die historischen Kastenfenster ebenso erneuern wie Elektrik, Heizung und Sanitär im gesamten Haus – stets im Einklang mit den Vorgaben der Denkmalpflege.

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















