

80638 München

Weitläufige 4-Zimmer-Wohnung mit nobler Ausstattung in zeitloser, neuwertiger Stadtvilla



Kaufpreis
2.045.000 €

Wohnfläche
146 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	154 m ²
Wohnfläche	146 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Wohneinheiten	7

Preise & Kosten

Hausgeld	843 €
Kaufpreis	2.045.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja
Heizkosten enthalten	ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	4000 €
eis	0.0

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2017
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	10.07.2033
Ausstelldatum	2023-07-11
Endenergiebedarf	76.6
Primär-Energieträger	Holzpellets

Zustand

Baujahr	2017
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Fahrradstiel	Personen-Fahrradstiel
Befeuerung	Pellet
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Lage-Beschreibung

Der Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg und insbesondere sein Stadtteil Gern zählen zu den Spitzenwohnlagen Münchens. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen, zu den Auffahrtsalleen und dem Schlosskanal vermittelt ein besonderes Lebensgefühl. Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung liegt eingebettet in eine absolut ruhige, intakte Nachbarschaft, die von gepflegter Bebauung und viel Grün geprägt wird.

Online-ID:
QTMREBD

Objekt-Nr.:
ETW 3613



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Infrastruktur ist perfekt und äußerst familienfreundlich. Im nahen Umkreis und bequem zu Fuß erreichbar, findet man Geschäfte und Annehmlichkeiten (Super- und Biomarkt, Metzgerei, Bäckerei, Apotheke sowie Ärzte, Friseur und Gemüseladen). Es stehen ausgezeichnete städtische und private Kitas (darunter bilinguale Angebote) zur Auswahl. Die sehr beliebte Grundschule an der Maria-Ward-Straße, untergebracht in einem Seitenflügel des Nymphenburger Schlosses, bietet mehrere Mittagsbetreuungen. In Geh- bzw. Radentfernung befinden sich die renommierten Nymphenburger Privatschulen sowie die Maria-Ward-Schulen (jeweils mit Gymnasial- und Realschulzweig).

Mehrere Sportvereine mit Hockey-, Tennis- und Squash-Angeboten, ein Yoga- und Tanzstudio, das Dante-Freibad mit Winter-Outdoor-Sportbecken, der nahe Olympia- und der Schlosspark bieten Singles, Paaren und Familien eine ausgezeichnete, äußerst lebenswerte Umgebung. Die U-Bahn-Station „Gern“ sowie die Tramlinie an der Menzinger Straße sorgen für eine optimale Anbindung an den ÖPNV.

Ausstattungs-Beschreibung

- Eichen-Landhausparkett (3-Schicht-Parkett), gekalkt und gebürstet; weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar
- Einbauküche (D-Selection von Dross & Schaffer u. a. Eggersmann) mit mattschwarzen und cappuccinofarbenen Fronten, Beton-Kochinsel, Naturstein-Arbeitsflächen (Nero Assoluto) und Glasrückwand, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt Muldenlüfter, Backofen mit integrierter Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (alles Siemens) sowie unterbündig eingebautem Edelstahl-Spülbecken samt Gastro-Armatur
- Masterbad, gestaltet mit anthrazitfarbenen Feinstein-Fliesen in Betonoptik, ausgestattet mit Wanne einschl. beleuchteter Ablage-Nische, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. deckenintegrierten Rainsky, breitem Waschtisch einschl. Unterschrank und Dornbracht-Unterputzarmatur, beleuchtetem Spiegel, WC und Handtuchwärmer
- Zusätzliches Duschbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Glas-Eckdusche, Waschbecken einschl. weißem Unterschrank, beleuchtetem Spiegel, WC und Handtuchwärmer
- Deckenaufbauspot im Flur und in Teilen des Wohnbereichs
- Überhohe Design-Innentüren (ca. 2,30 m hoch) mit mattweißem Finish und satinierten Beschlägen
- Holz-Alu-Fenster, 3-fach isolierverglast
- App-gesteuerte Metall-Raffstores (Roma/Somfy) mit Windwächter und Lichtsensor
- Erhöhter Einbruchschutz an der Hebe-Schiebetür zur Loggia
- LAN-Verkabelung in allen Räumen
- 5-fach Verriegelung an der Wohnungstür
- Extrabreiter Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Steckdose (230 V)
- Kellerabteil mit Licht und Steckdose

Objektbeschreibung

Die Wohnung überzeugt mit einem außergewöhnlichen Lichtangebot durch ihre ideale Süd-, West- und Ostausrichtung sowie die bodentiefen Fenster und beeindruckt zugleich durch ihre Großzügigkeit. Eine Deckenhöhe von 2,60 Metern und der weitläufige Wohn- und Essbereich, harmonisch verbunden mit einem halb offenen Küchenkonzept, schaffen ein offenes und elegantes Raumgefühl. Besonders hervorzuheben ist zudem die hochwertige, moderne Ausstattung, die dem gesamten Ambiente eine elegante Note verleiht.

Die Räumlichkeiten liegen im 1. Obergeschoss einer eleganten Stadtvilla mit nur sieben Einheiten und erstrecken sich über ca. 146 m². Ein großzügiger, sonnendurchfluteter Wohn-/Essbereich mit halb offener Küche wird durch aktuell zwei Schlafzimmer sowie einen Masterbereich mit Tageslichtbad und integrierter Ankleide ergänzt. Ein viertes Schlafzimmer ließe sich mit überschaubarem Aufwand schaffen. Das weitere Bad mit Walk-in-Dusche ergänzt das Raumangebot. Eine großzügig und ruhig gelegene Südwest-Loggia mit Blick ins Grüne eröffnet Freiraum für Entspannung im Freien.

Die äußerst moderne und hochwertige Ausstattung geht weit über den Bauräger-Standard hinaus. Eine hochwertige und edle Einbauküche von Dross & Schaffer mit Kochinsel und Dining-Bar, ein weiß gekalkter Eichenboden im Dielenformat mit Fußbodenheizung sowie eine zeitlose Badgestaltung schaffen ein repräsentatives Wohnumfeld. Ein extrabreiter Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Stromanschluss und ein geräumiges Kellerabteil machen dieses exklusive, per Lift stufenfrei zugängliche Domizil 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.

Objekt-Titel

Weitläufige 4-Zimmer-Wohnung mit nobler Ausstattung in zeitloser, neuwertiger Stadtvilla

Impressionen



