

IHP–Immobilien

HEIKE PREUSS

DER SCHLÜSSEL ZUR IMMOBILIE

Immobilien-Exposé

**Ein Juwel – Luxus-Penthouse in
Nymphenburg-Gern mit zusätzlichem
Fitnessraum/Büro**

Objekt-Nr.:

3367

Zum Kauf

in München

Details

Barrierefrei

Seniorenrecht

Haustiere erlaubt

Gäste-WC

Kaufpreis

1.950.000 €

Hausgeld

698 €

Wohnfläche

ca. 138 m²

Zimmer

3

Nutzfläche

ca. 56 m²

verfügbar ab

nach Vereinbarung

Provisionspflichtig

Nein

Modernisierungen

2023

Barrierefrei

Ja

Seniorenrecht

Ja

Haustiere erlaubt

Ja

Baujahr

1976

Zustand

teil/vollrenoviert

Unterkellert

Ja

Etage

3

Etagen

3

Schlafzimmer

2

Küche

Einbauküche

Fahrstuhl

Personen

Gäste-WC

Ja

Stellplätze

Garage

Anzahl

2

Kaufpreis pro Einheit

100.000 €

Beschreibung

Dieses außergewöhnliche, nahezu uneinsehbare Penthouse vereint modernes Design mit exklusivem Wohnkomfort und wurde erst 2023 aufwendig kernsaniert und nach den neuesten Richtlinien wärmegeklämt.

Die großzügigen, bodentiefen Fenster lassen das Sonnenlicht in jeden Winkel der Räume fluten, wodurch eine helle und einladende Atmosphäre entsteht.

Der offene Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche, ausgestattet mit Markengeräten, bildet das Herzstück der Wohnung. Maßgefertigte Einbauküche und Einbauschränke, die vom Schreiner mit viel Liebe zum Detail auch in Schlaf-, Esszimmer und Flur integriert wurden, bieten reichlich Stauraum und unterstreichen die hohe Qualität der Ausstattung.

Die Wohnräume sind mit edlem Parkett ausgelegt und verfügen über eine eingezogene Decke mit eingelassenen Deckenleuchten, die für ein warmes und angenehmes Licht sorgen.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit atemberaubendem Blick auf etwa 200 Jahre alte Bäume. Hier finden sich 12 liebevoll bepflanzte Blumentröge, ein kleiner Außenkamin sowie Markisen, die im Süden und Osten Schutz und Schatten bieten. Ein Bewässerungssystem für die Blumentröge erleichtert die Gartenpflege.

Die Schreiner-Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, z.B. einem Kühlschrank mit Eiswürfelbereiter, Backofen, Cerankochfeld mit Bora-Abzug, Geschirrspülmaschine, hochwertiger Arbeitsplatte, Schubladen mit Selbsteinzug und vieles mehr.

Das schöne Bad überzeugt mit einer bodentiefen Dusche, einem eleganten Waschbecken, einem Spiegelschrank, praktischen Einbauschränken und einem WC.

Ergänzt wird das Angebot durch ein separates Gäste-WC.

Das Souterrain bietet einen lichtdurchfluteten Fitnessraum/Büro mit Duschbad/WC und Diele, der mit erworben werden kann.

Dank einer geschickten Abböschung gelangt Tageslicht durch das große Fenster in den Raum.

Zwei komfortable Tiefgaragenplätze runden das exklusive Angebot ab.

Ausstattung

Parkettboden
hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
Einbauschränke
eingezogene Decke mit teilweise dimmbaren Strahlern
Markisen an der Süd- und Süd-Ostseite
Bewässerungssystem für die Blumentröge
Lift bis vor die Wohnung
Hobbyraum mit Dusche/WC und Waschbecken und einer Diele (kann dazu erworben werden)
kernsaniert 2023
wärme gedämmt nach den neuesten Richtlinien

Sonstiges

Baujahr: 1976
Energiekennwert: 49,40 kWh/(m²*a)
Befeuerung/Energieträger: Gas
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Heizungsart: Zentralheizung
Energieeffizienzklasse: A

Dieses Penthouse, welches im 3. Obergeschoss alleine liegt und somit keinen Nachbarn hat, ist ein wahres Juwel, das keine Wünsche offenlässt und den neuen Eigentümern höchsten Wohnkomfort bietet.

Der Kaufpreis für zwei Tiefgaragen von je € 50.000,-- sowie der Kaufpreis für den Hobbyraum von € 100.000,-- und der Kaufpreis für die Einbauküche im Wert von ca. € 60.000,--, die Markisen und vieles mehr sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Alle festen Einbauten wie hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten, Markisen, Einbauschränke, Bewässerungssystem und vieles mehr sind im Kaufpreis bereits enthalten

Das Wohn-Hausgeld incl. Betriebskosten für die Wohnung beträgt € 698,00.
Für den Hobbyraum beträgt es € 102,00 und für jede Tiefgaragen je € 38,00.

Die reine Wohnfläche der Wohnung beträgt ca. 90 qm. Dazu kommt die Dachterrasse mit einer Größe von ca. 97 m².

Davon werden ca. 48 qm in der Wohnfläche mit berechnet. Somit ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 138 m² für die Penthousewohnung.

Diese Wohnung ist provisionsfrei, da sie sich in unserem Familienbesitz befindet.

Lage & Umgebung

80638 München

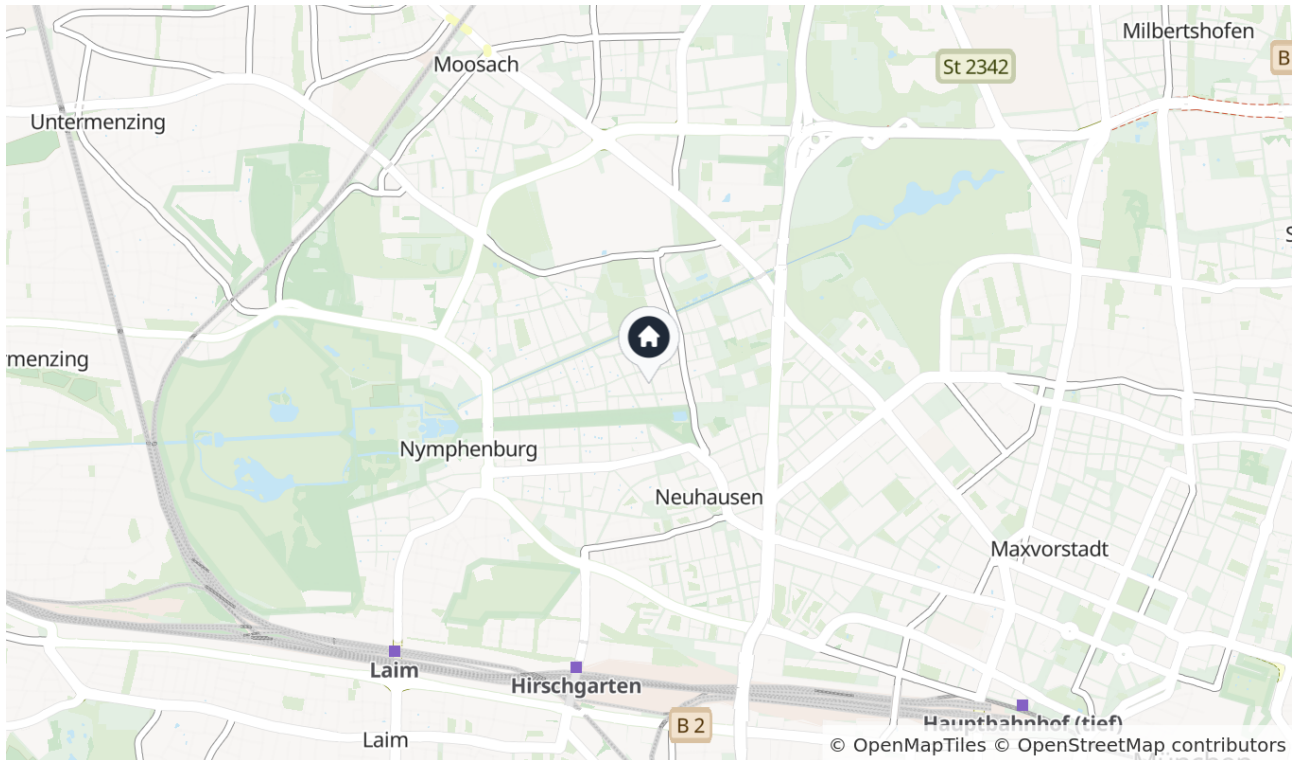
Nymphenburg-Gern zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Münchens und besticht durch seine einzigartige Mischung aus historischem Charme und urbanem Lebensstil. Dieser exklusive Stadtteil, bekannt für seine prächtigen Villen, eleganten Wohnhäuser und die Nähe zum prachtvollen Nymphenburger Schloss und dem botanischen Garten, bietet eine hohe Lebensqualität inmitten einer grünen, ruhigen Umgebung.

Gern, ein malerischer Ortsteil von Nymphenburg, ist besonders beliebt bei Familien und Ruhesuchenden. Die wunderschönen Altbauten, gesäumt von alten Bäumen und gepflegten Gärten, verleihen dem Viertel ein charmantes Flair.

Der Nymphenburger Kanal, der sich durch das Viertel zieht, ist ein beliebter Ort für Spaziergänge und Erholung in der Natur. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich der Schlosspark Nymphenburg, einer der größten und schönsten Barockgärten Deutschlands.

Gern bietet zudem eine exzellente Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mit der U-Bahn, die in wenigen Minuten erreichbar ist, gelangt man schnell und unkompliziert in die Münchner Innenstadt. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe, was Gern zu einem idealen Wohnort macht.

Die Kombination aus urbaner Nähe und idyllischer Ruhe macht Nymphenburg-Gern zu einer der gefragtesten Wohnlagen Münchens, die sowohl Geschichte als auch Moderne auf harmonische Weise vereint.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

05.06.2035

Ausstellungsdatum

2025-06-05

Endenergieverbrauch

49,4 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

A

Baujahr

1976,2023

Wesentlicher Energieträger

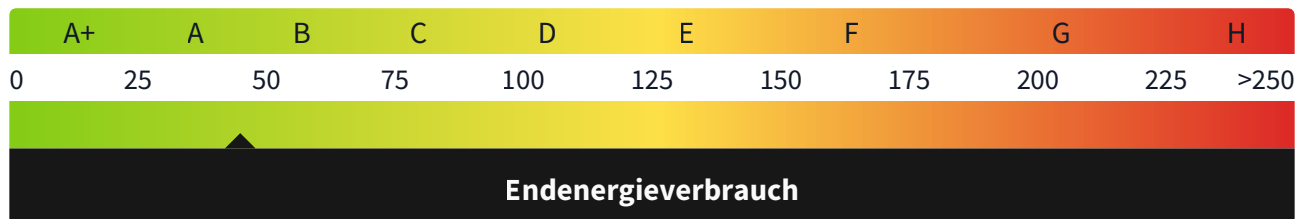
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung



Südterrasse

Terrasse vor Wohnzimmer

Westterrasse

Süd-Ostterrasse

Ostterrasse

Ostterrasse

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Küche

Küche

Kontakt

IHP- Immobilien Heike Preuß

Schelcherweg 18a

82054 Sauerlach

Telefon: +49 8104 1436

E-Mail: ihp-preuss@t-online.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Heike Preuß

Impressum

www.ihp-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.ihp-immobilien.de

