



München Nymphenburg Jugendstil DG mit Dachterrasse



Immo vision München
Emil Riedel-Straße 2
80538 München
Telefon +49 (0) 89 - 29 16 24 00
Telefax +49 (0) 89 - 29 16 18 66
www.immovation.de
herbst@immovation.de

Immo vision Starnberg
Wassersportsiedlung 19
82319 Starnberg
Telefon +49 (0) 8151 - 14 96 76
Telefax +49 (0) 89 - 29 16 18 66
www.immovation.de
herbst@immovation.de



München Nymphenburg Jugendstil DG mit Dachterrasse Eckdaten

Wohnfläche gesamt	261,98 m ²
DG 1	163,85 m ²
DG 2	90,43 m ²
Turmzimmer	7,70 m ²
Dachgeschoss	4. und 5. Etage
Zimmer	3 - 5 (Loft)
Aufzug	geplant
Baujahr Jugendstil MFH	1902
Bezug DG Wohnung	2022
Kaufpreis	auf Anfrage

Die dargestellten Grundrisse, die Angaben zu Wohn-, Nutz- und Grundstücksflächen und deren Aufteilung basieren auf Angaben des Eigentümers. Eine technische und fachliche Überprüfung der Angaben hat nicht stattgefunden. Die Berechnung der Wohn-, Nutz- und Grundstücksflächen und die Berechnung der gesamten ausgewiesenen Wohnfläche dienen deshalb nur als Anhaltspunkt. ImmoVision übernimmt keine Gewähr für den Inhalt und die Richtigkeit der vom Eigentümer gemachten Angaben und Unterlagen. Sollten 3D Visualisierungen in der Präsentation vorkommen, basieren diese zwar auf den vorgelegten Grundrissen und/oder Bauplänen, sind aber nicht immer exakt maßstabsgetreu und dienen vorrangig als Vorschlag und Anregung für einen möglichen Innenausbau oder Umbau bzw. sind Ideen zur Neugestaltung der Flächen bei Design, Materialien oder der Raumaufteilung.



München Nymphenburg
Jugendstil DG mit Dachterrasse
Impressionen



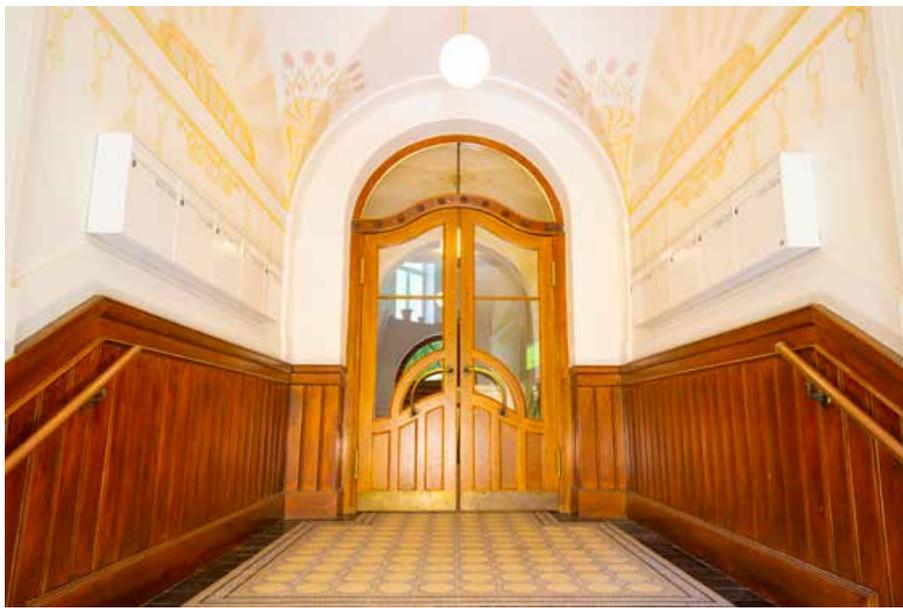
Jugendstilportal



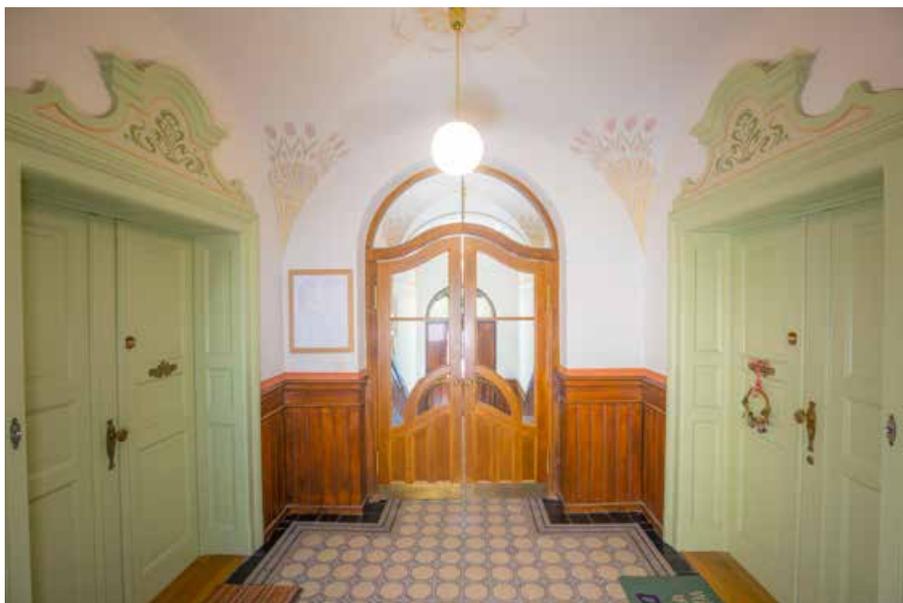
Eingangsbereich



München Nymphenburg
Jugendstil DG mit Dachterrasse
Impressionen



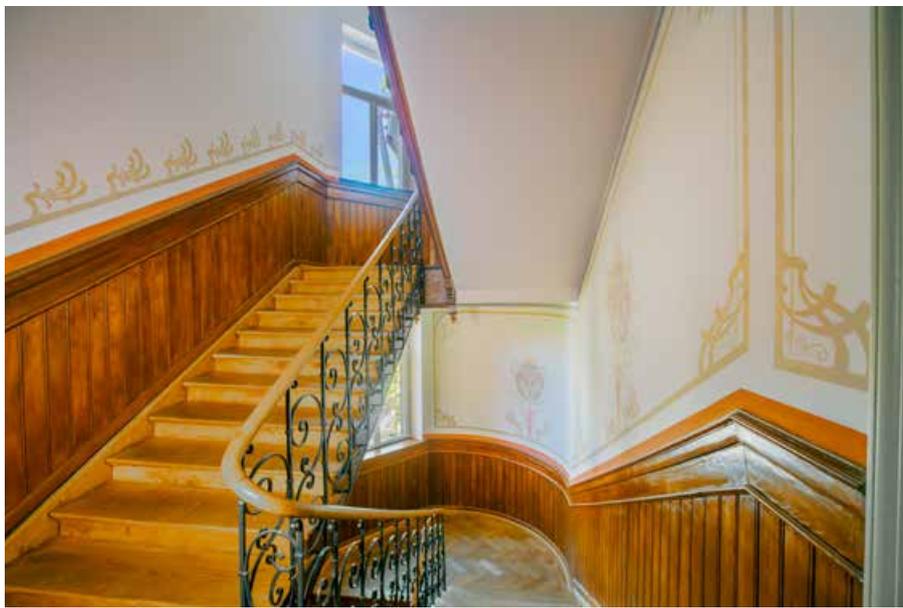
Treppenaufgang



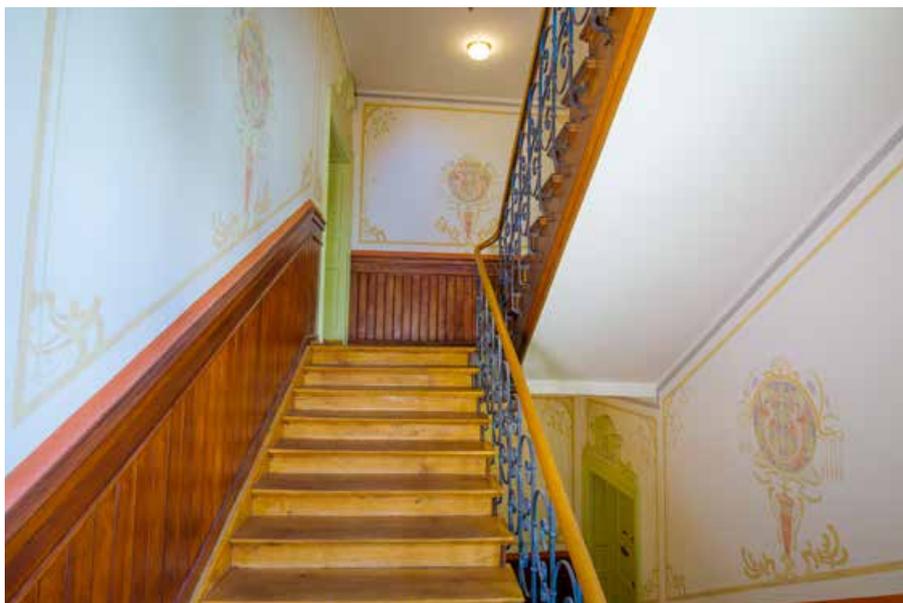
Windfangtüren



München Nymphenburg
Jugendstil DG mit Dachterrasse
Impressionen



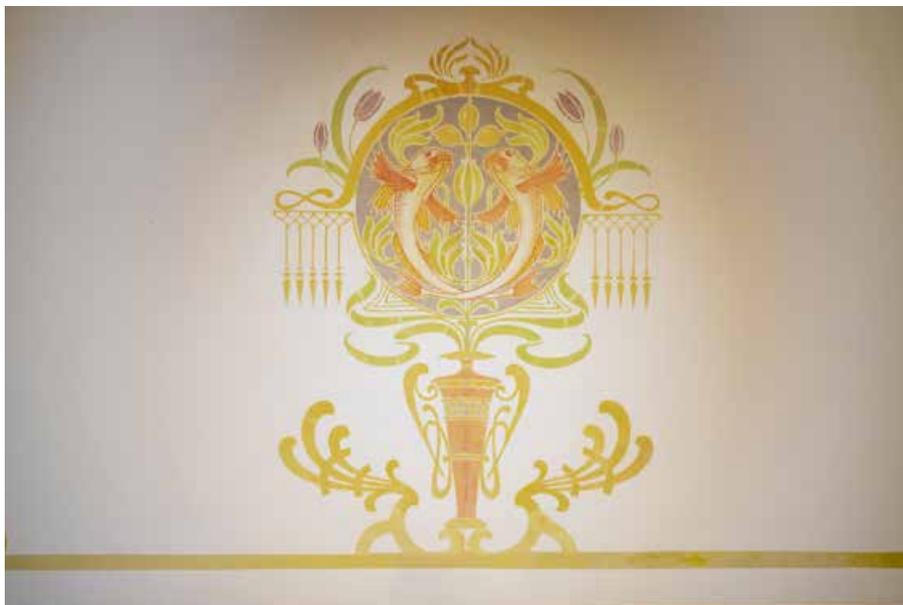
Eichenholztreppe



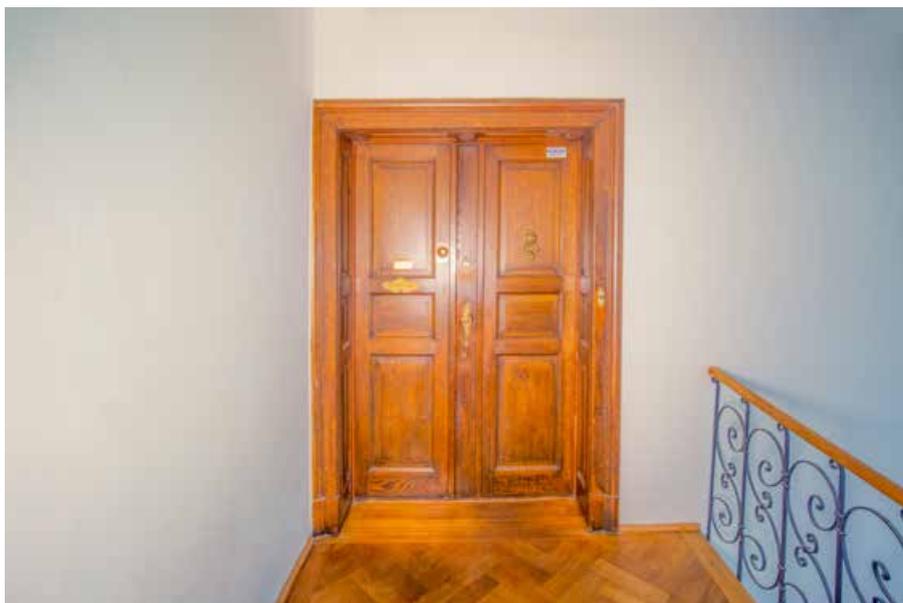
Treppengeländer und Jugendstilmalereien



München Nymphenburg
Jugendstil DG mit Dachterrasse
Impressionen



Detail Jugendstilmalerei



Wohnungstür



München Nymphenburg
Jugendstil DG mit Dachterrasse
Impressionen



Wohnzimmer mit Zugang Dachterrasse



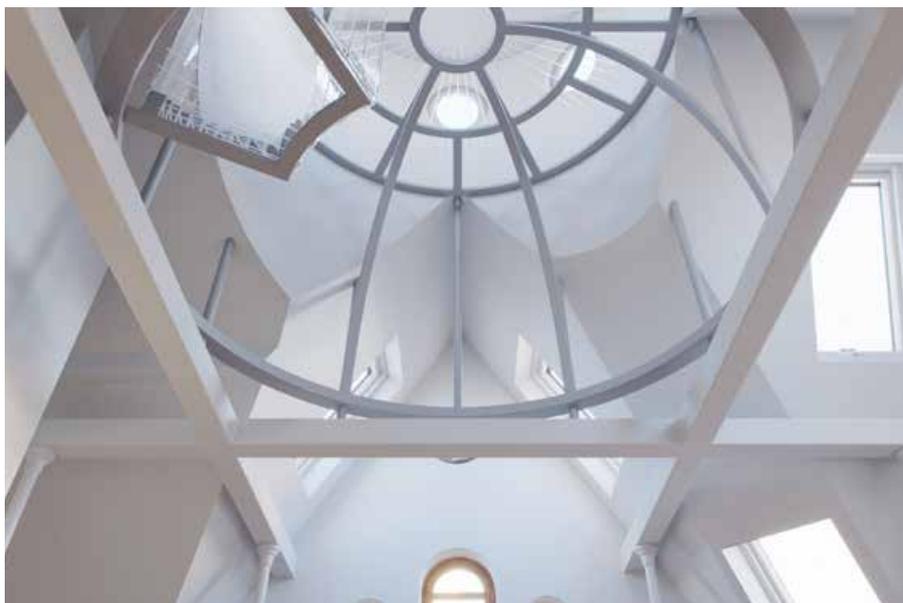
Bleiverglaste Gaubenfenster



München Nymphenburg
Jugendstil DG mit Dachterrasse
Impressionen



Einmaliges Raumgefühl



Wohnzimmer unter Glaskuppel



München Nymphenburg
Jugendstil DG mit Dachterrasse
Impressionen



DG Wohnung über 2 Ebenen



In denkmalgeschütztem Jugendstilhaus von 1902



München Nymphenburg Jugendstil DG mit Dachterrasse Objektbeschreibung

Ein eindrucksvolles Dachgeschoss-Loft über zwei Wohnebenen in einem denkmalgeschützten Jugendstil-Haus, Baujahr 1902. Eine Architekten-Wohnung, aufwändig und gründlich saniert, mit einem einmaligen Raumgefühl, im Herzen der noblen, zum größten Teil historisch gewachsenen Bebauung Nymphenburg-Gern-Neuhausen, nur wenige Schritte vom Schlosskanal mit seiner prachtvollen Auffahrtsallee entfernt, umgeben von weiteren zahlreichen Grün- und Freizeitflächen wie Grünwaldpark, Botanischer Garten und dem weitläufigen Schlosspark Nymphenburg.

Das gesamte Dachgeschoss wurde in den letzten Jahren professionell saniert und ertüchtigt: Die Tragkonstruktion der Decken über dem 4. und 5. Obergeschoss, der Kniestock, die Giebelwände, der Dachstuhl, die Dach-Neueindeckung, so wie die vollständige Rekonstruktion des im Krieg stark beschädigten Turms.

Es entstehen großzügige Räumlichkeiten mit beachtlichen, teils spektakulären Details, wie ein begehbare Glasboden im Turmzimmer mit 360-Grad-Rundumblick über München bis zur Bergkette der Alpen, eine Belichtung der Küche von oben über eine mit satiniertem Glasboden versehene Galerie, zum großen Teil originale Bleiverglasungen an den Gaubenfenstern und bis über 4 m breit zu öffnende Glasfalttüren zur Dachterrasse.

Individuelle Änderungs- und Gestaltungswünsche - Ausstattung und Raumaufteilung - können während der aktuell laufenden Fertigstellung noch umgesetzt werden.



München Nymphenburg Jugendstil DG mit Dachterrasse

Das Gebäude

- Architektur aus der Zeit des Jugendstils (1902)
- Rekonstruktion der Jugendstilfassade ist in Planung - siehe Visualisierung
- Jugendstil-Portal und -Vorgartenzaun

Die Wohnung

Lage im Gebäude:

- 4. und 5. Obergeschoss (beide im Dachgeschoss)

Der Stand

- Im Bau befindlich
- Erstbezug / Neubaustandard
- Neue Dacheindeckung und Dämmung
- Zum großen Teil neue Dachkonstruktion
- Lässt noch eine eigene Raumaufteilung und Ausstattungswünsche zu

Die Räume

Ebene 1 - Obergeschoss 4

- Wohn- und Essbereich mit ca. 120 m²
- Helle Galerie, entlang des Wohn- und Essbereiches mit Zugang zum Turmzimmer
- Küche, je nach Wunsch offen oder geschlossen
- Gäste-WC
- In einer späteren Ausbauphase, nach Freiwerden des Mietbereichs: zusätzliches Schlafzimmer, Bad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken evtl. als kleines Einliegerappartement
- Dachterrasse (ca. 20 m²) mit Blick in die Baumkronen

Ebene 2 - Obergeschoss 5

- Schlaf-, Kinder-, Gäste-Zimmer - je nach erwünschter Grundrisseinteilung
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC
- zusätzliches Duschbad auf 2. Ebene, WB, WC



München Nymphenburg Jugendstil DG mit Dachterrasse

Ebene 3 - Turmzimmer

- Turmzimmer mit 360-Grad-Blick über die Stadt und zu den Bergen

Ausstattungen der Räume

- gehoben
- im Wohnbereich Parkett in 2 Holzarten (Design nach Vereinbarung)
- Klimaanlage
- Rollläden an den Dachflächenfenstern
- Erschließung mit Aufzug auf Zwischenpodest 4. / 5. OG – geplant, mit nur 4 Stufen, über 4. OG-Ebene
- Gas-Etagen-Zentral-Heizung
- auf Wunsch verglaster Kamin im Wohnbereich
- Fenster, Wohnungseingang, Innentüren, Fenstertüren, aus hochwertigem Holz
- große Gaubenfenster
- Sonnenschutzmarkisen an den Gaubenfenstern

Keller

- 1 Kellerraum
- 2 Kellerboxen

Sondernutzungsflächen

- 2 Sondernutzungsflächen auf dem Hof

Treppenaufgang

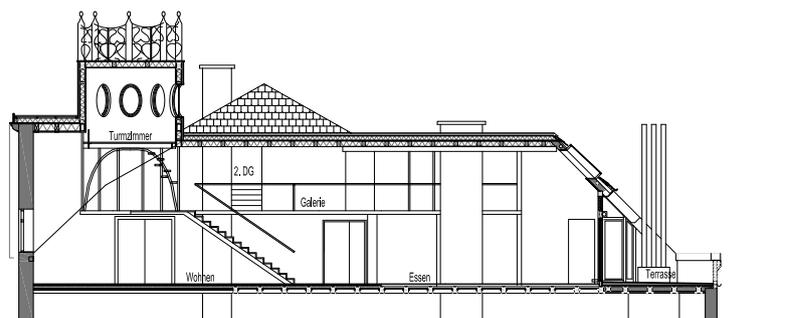
- sorgfältig restaurierter Hausaufgang mit Jugendstilmalereien
- restaurierte Eichenholztreppe
- Hauseingangs- und Windfangtüren



München Nymphenburg Jugendstil DG mit Dachterrasse

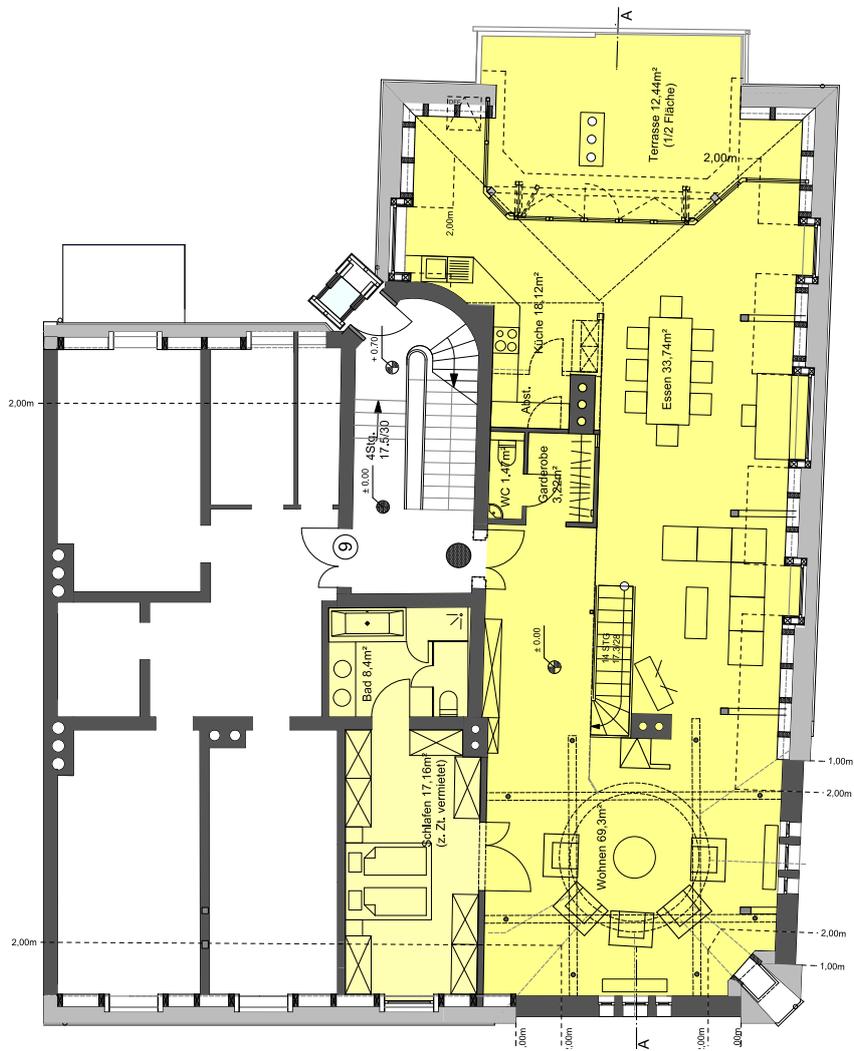


Ansicht Süd

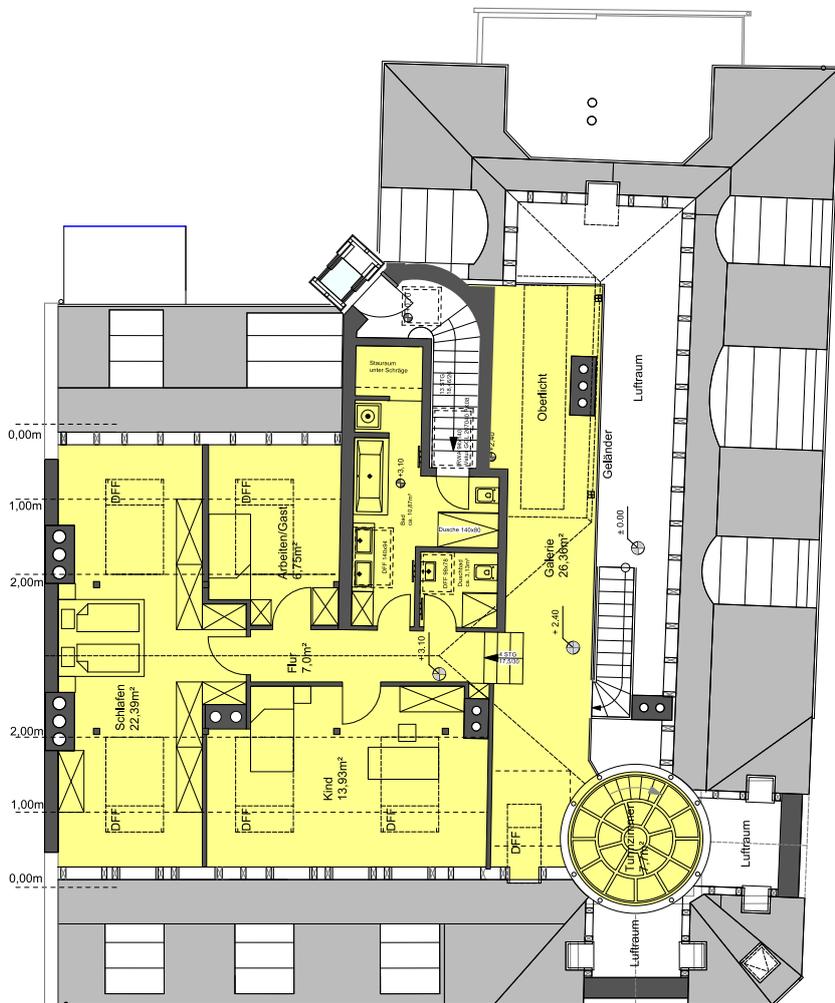


Schnitt

München Nymphenburg
 Jugendstil DG mit Dachterrasse
 Grundriss 4. Obergeschoss

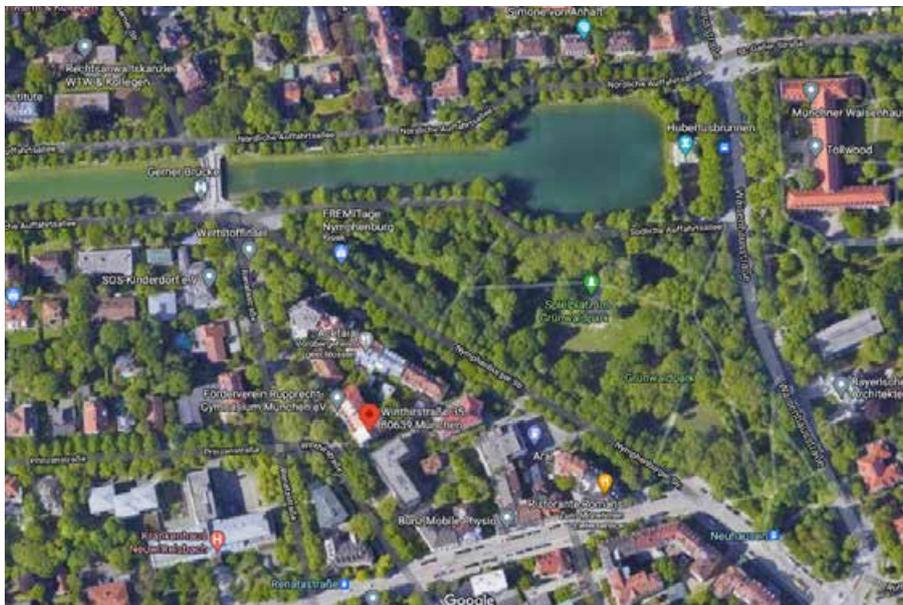


München Nymphenburg
 Jugendstil DG mit Dachterrasse
 Grundriss 5. Obergeschoss

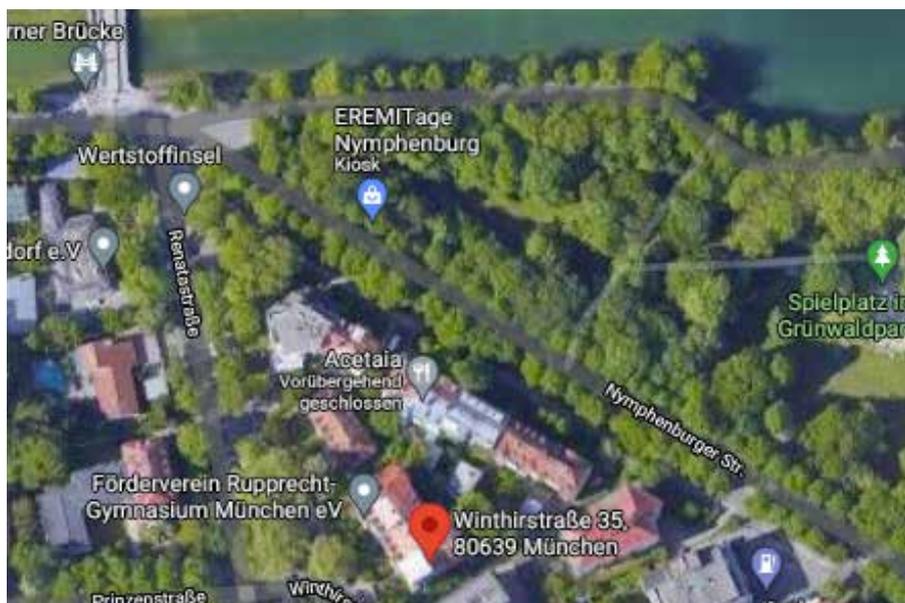




München Nymphenburg Jugendstil DG mit Dachterrasse Lage



Nobles Stadtviertel Nymphenburg - Gern - Neuhausen



Jugendstil DG Wohnung Nähe Südliche Auffahrtsallee



München Nymphenburg
Jugendstil DG mit Dachterrasse
Umgebung



Hubertusbrunnen



Gerner Brücke



München Nymphenburg
Jugendstil DG mit Dachterrasse
Umgebung



Nymphenburger Park



Schloss Nymphenburg