



OBJEKT 3367 | PENTHOUSE | KAUF

Ein Juwel - Luxus-Penthouse in Nymphenburg-Gern mit Hobbyraum

80639 München

© FLOWFACT GmbH

IHP- Immobilien Heike Preuß

Schelcherweg 18a | 82054 Sauerlach
Tel.: 08104 / 1436 | Fax: 08104 / 888854
ihp-preuss@t-online.de | www.ihp-immobilien.de

EXPOSE

ECKDATEN

Adresse:	80639 München
Objektart:	Penthouse
Mtl. Wohngeld:	€ 952,00
Hinweis zum Wohngeld: Wohngeld für Wohnung, Hobbyraum und 2 Tiefgaragen	
Zimmer/Räume:	3
Wohnfläche in m ² ca.:	150
Nutzfläche m ² :	65
Etage:	3
Etagenzahl:	3
Zustand:	vollständig renoviert
Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Baujahr:	1976
Personenaufzug:	Ja
Seniorenrechtliches Wohnen:	Ja
Heizungsart:	Zentralheizung
Einbauküche vorhanden:	Ja
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
vermietet:	Ja
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Mieteinnahme:	€ 3.760,00
Energieausweis liegt vor:	Noch nicht vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Modernisierung/Sanierung:	2023
Barrierefrei:	Ja
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	2

KAUFPREIS

€ 2.200.000,00

KÄUFERPROVISION
ANSPRECHPARTNER

Provisionsfrei
Frau Heike Preuß, IHP- Immobilien Heike Preuß

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses außergewöhnliche, nahezu uneinsehbare Penthouse vereint modernes Design mit exklusivem Wohnkomfort und wurde erst vor einem Jahr aufwendig kernsaniert.

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 edlen Gaggenau-Geräten, bildet das Herzstück der Wohnung. Maßgefertigte Einbauschränke, die vom Schreiner mit viel Liebe zum Detail 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 stilvollen, 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 an allen Seiten Schutz und Schatten bieten.

Ein Bewässerungssystem für die Blumentröge erleichtert die Gartenpflege.

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.

Auf der Dachterrasse befindet sich eine geräumige Sauna mit Regendusche – ein Ort der Entspannung und Erholung.

Das Souterrain bietet einen lichtdurchfluteten Hobbyraum mit Duschbad/WC.

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

Zwei komfortable Tiefgaragenplätze runden das exklusive Angebot ab.

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.

LAGE

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, 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.

AUSSTATTUNG

Parkettboden
Einbauküche
Einbauschränke
eingezogene Decke mit Strahlern
Bewässerungssystem für die Blumentröge
Sauna mit Regendusche auf der Terrasse
Lift bis vor die Wohnung

SONSTIGES

Der Energieausweis wurde vor der Kernsanierung erstellt. Aktuelle Verbrauchswerte liegen noch nicht vor.

Der Kaufpreis für die Tiefgaragen von insgesamt € 100.000,- sowie der Kaufpreis für den Hobbyraum von € 100.000,- sind im Verkaufspreis bereits enthalten.

Im Wohngeld sind die Hausverwaltungskosten, Betriebskosten für Wohnung, Tiefgaragen und Hobbyraum enthalten.

Die reine Wohnfläche der Wohnung beträgt ca. 89,26 qm.

Die gesamte Dachterrasse hat eine Größe von ca. 96,26
davon werden 48,13 qm in der Wohnfläche mit berechnet.

Der Hobbyraum mit Bad und Flur ist ca. 24,62 qm groß.
Hiervon wurden in der gesamten Wohnfläche 12,31 qm mit angerechnet.

Somit beträgt die Wohnfläche der Wohnung mit anteiliger Terrasse und Hobbyraum ca. 150 m².

Die derzeitigen Mieter ziehen zum 01.04.2025 aus. Ein früherer Bezug der Wohnung ist möglich.

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnung € 2.500,--
+ Betriebskosten € 700,00

+ Hobbyraum € 200,--
+ Betriebskosten für Hobbyraum € 60,00

+ 2 Tiefgaragen für gesamt € 300,00



Osterrasse



Osterrasse



Ostterasse



Nord-Ostterasse



Südterrasse



Terrasse vor Sauna



Westterrasse Bild 6



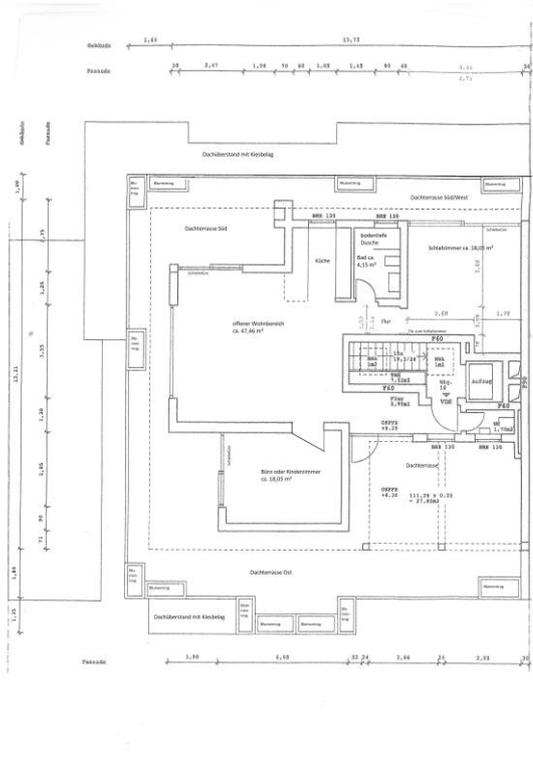
Wohnraum



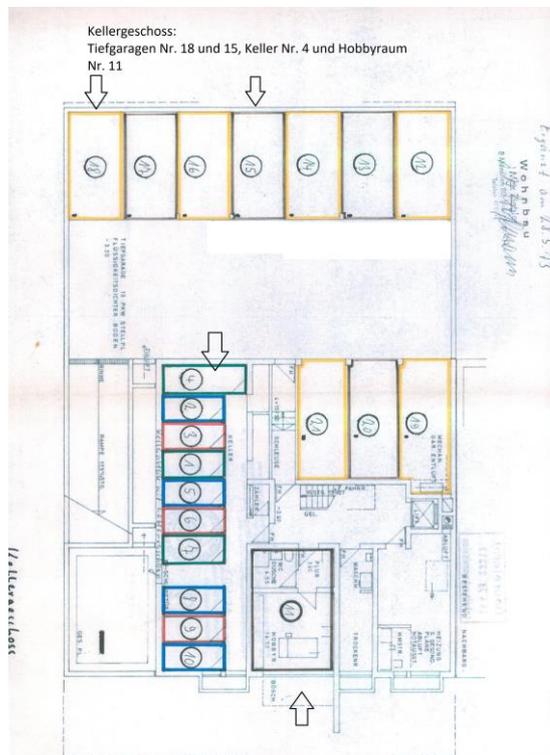
Wohnraum mit offener Küche



Wohnraum mit offener Küche



Grundriss DG



Grundriss TG, Keller, Hobbyraum



Arbeits- oder Kinderzimmer



Schlafrum



Schlafrum



Bad



Flur Eingang



WC



Hobbyraum



Dachvorsprung