IHP - Immobilien
Heike Preuss * Der Schlüssel zur Immobilie

OBJEKT 3367 | PENTHOUSE | KAUF

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

80638 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:	80638 München
Objektart:	Penthouse
Mtl.Wohngeld:	€ 698,00
Hinweis zum Wohngeld:	Wohngeld für Penthousewohnung
Zimmer/Räume:	3
Wohnfläche in m² ca.:	138
Nutzfläche m²:	56
Etage:	3
Etagenzahl:	3
Zustand:	vollständig renoviert
Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Baujahr:	1976
Personenaufzug:	Ja
Seniorengerechtes Wohnen:	Ja
Heizungsart:	Zentralheizung
Einbauküche vorhanden:	Ja
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
Befeuerung/Energieträger	Gas
Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	49,40
Energieverbr. mit Warmw.:	Ja
Energieeffizienzklasse:	A
Energieausw. Datum:	05.06.2025
Energieausweis gültig bis:	05.06.2035
Modernisierung/Sanierung:	2023
Barrierefrei:	Ja
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	2
Garagenpreis:	€ 100.000,00

© FLOWFACT GmbH

KAUFPREIS	€ 1.950.000,00
KÄUFERPROVISION	Provisionsfrei
ANSPRECHPARTNER	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 2023 aufwendig kernsaniert und wärmegedämmt.

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 zum Teil 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 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, einen kleinen Außenkamin sowie Markisen, die an allen Seiten Schutz und Schatten bieten.
Ein Bewässerungssystem für die Blumentröge erleichtert die Gartenpflege.

Die Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet sowie einem Kühlschrank mit Eiswürfelbereiter, Backofen, Cerankochfeld mit Bora-Abzug, Geschirrspülmaschine etc.

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

© FLOWFACT GmbH

Zwei komfortable Tiefgaragenplätze runden das exklusive Angebot ab.

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
hochwertige Einbauküche mit Gaggenau-Geräten
Einbauschränke
eingezogene Decke mit teilweise dimmbaren Strahlern
Bewässerungssystem für die Blumentröge
Lift bis vor die Wohnung
Hobbyraum mit Dusche/WC und Waschbecken und einer Diele
kernsaniert 2023

SONSTIGES

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.

© FLOWFACT GmbH

Der Kaufpreis für die beiden Tiefgaragen von insgesamt € 100.000,-- sowie der Kaufpreis für den Hobbyraum von € 100.000,-- sind im Verkaufspreis noch nicht enthalten. Diese müssen dazu erworben werden.
Der Gesamtkaufpreis beläuft sich auf € 2.150.000,00.

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 die beiden Tiefgaragen je € 38,00.

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. Somit ergibt sich eine Wohnfläche von 137,39 m² für die Penthousewohnung.

Der Hobbyraum mit Bad und Garderobe/Flur ist ca. 24,62 qm groß.

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

© FLOWFACT GmbH

Blick in den Baumbestand

Südterrasse

© FLOWFACT GmbH

Ostterasse

Ostterrasse

© FLOWFACT GmbH

Westterrasse Bild 6

Wohnraum mit offener Küche

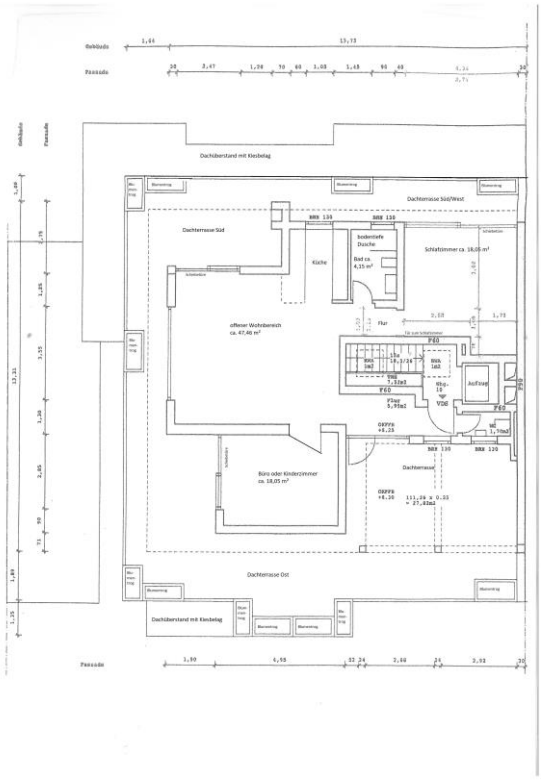
© FLOWFACT GmbH

Wohnraum

Wohnraum mit offener Küche

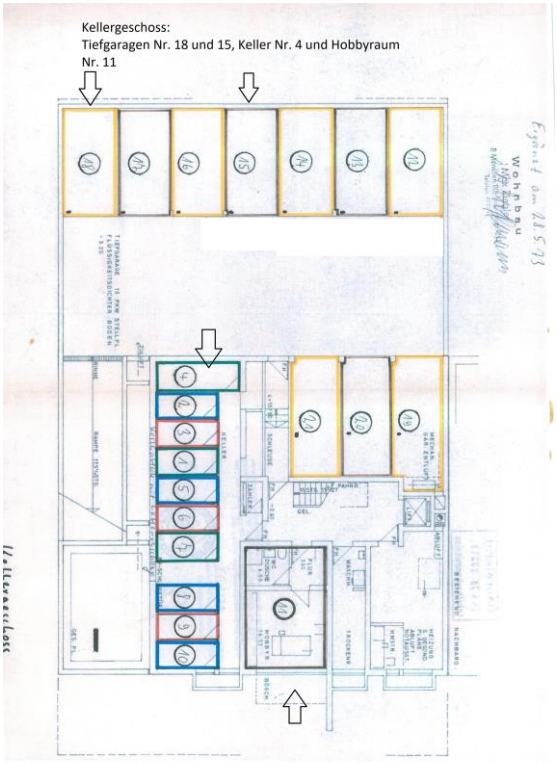
© FLOWFACT GmbH

Arbeits- oder Kinderzimmer



Grundriss DG

© FLOWFACT GmbH



Grundriss TG, Keller, Hobbyraum

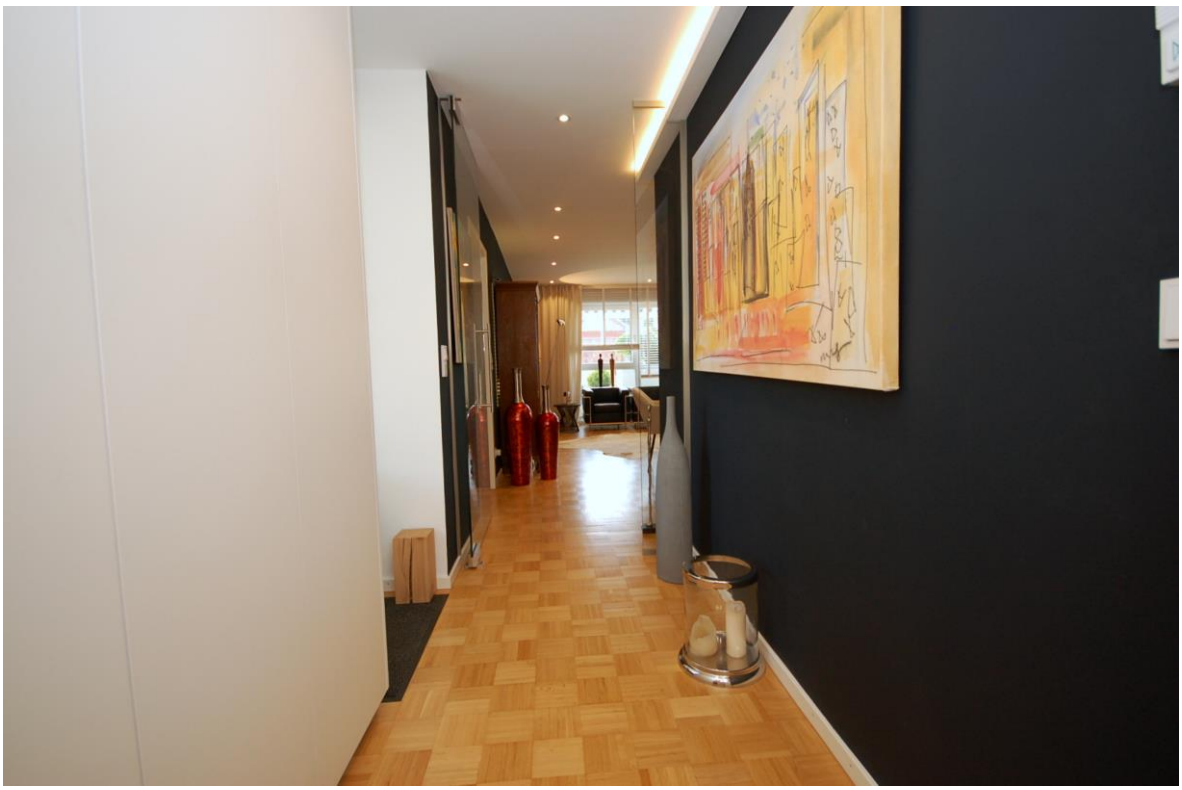
Schlafraum

© FLOWFACT GmbH

Schlafraum

Bad

© FLOWFACT GmbH



Flur Eingang

WC

© FLOWFACT GmbH

Hausansicht

Hobbyraum

© FLOWFACT GmbH

Ostterrasse

© FLOWFACT GmbH