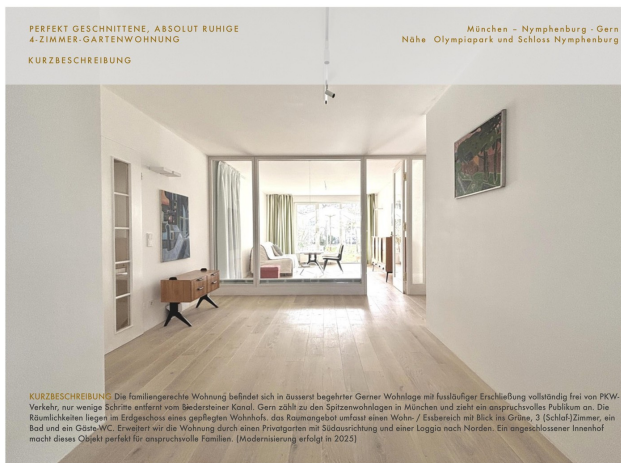


Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Gunst der Stunde: Südgarten in Gern - 4,5 Zimmer - Perfekter Innenhof - bezugsbereit saniert



Objekt-Nr. OM-431739

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **955.000 €**

Ansprechpartner:
Josef Riefer

80637 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1985
Etagen	1
Zimmer	4,50
Wohnfläche	98,00 m²
Nutzfläche	106,80 m²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	369 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

N y m p h e n b u r g - G e r n

4,5-ZIMMER-GARTENWOHNUNG

Nähe Olympiapark und Schloss Nymphenburg

KURZBESCHREIBUNG: Diese familiengerechte Wohnung liegt in begehrter Gerner Lage, vollkommen frei von PKW-Verkehr nahe dem Biedersteiner Kanal. Gern zählt zu Münchens Spitzenwohnlagen. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhofs umfassen einen Wohn-/Essbereich mit allseitigem Blick ins Grüne, drei weitere Zimmer, Bad und Gäste-WC. Ein Privatgarten mit Südausrichtung, eine Nord-Loggia und der angeschlossene Innenhof machen das Objekt ideal für Familien und Paare im Homeoffice.

WOHNHOFKONZEPT: Die Wohnung und der Privatgarten werden zusätzlich durch eine gepflegte Hoffläche erweitert, die über eine große Rasenfläche und einen Spielplatz verfügt. Die umliegenden Gärten bilden einen ruhigen, abgeschirmten Innenbereich – ideal als Spielfläche, exklusiv für die Kinder des Wohnhofs. Der Hof ist direkt vom Privatgarten sowie über den Mittelpunkt der Anlage erreichbar und dient als entspannter Treffpunkt für die Nachbarschaft.

OBJEKTBESCHREIBUNG: Die Wohnung erstreckt sich über ca. 98 m² und besticht durch einen idealen Grundriss, der Wohnen und Schlafen familiengerecht gliedert. Drei gut geschnittene Räume bieten Platz für Schlaf-, Kinder- und/ oder Arbeitszimmer. Der charmante Garten genießt ganztägig Morgen-, Mittags- und Abendsonne.

RÄUMLICHKEITEN: Die Diele ist durch eine klassische Glastüre vom Wohnbereich getrennt. Hier ordnen sich ein Gäste-WC und ein Zimmer an, das sich ideal als privater Gästebereich oder ruhiges Homeoffice eignet. Im Mittelpunkt steht der großzügige Wohn-/Essbereich mit zentraler Blickachse durch bodentiefe Fenster in den sonnigen Südgarten. Eine Glastrennwand im Essbereich schafft Flexibilität und Ruhe. Der Essplatz bietet Raum für bis zu 10 Personen. Die Küche ist offen zum Essbereich gestaltet. In diesem Bereich befindet sich eine Loggia mit Blick ins Grüne. Ein kurzer Zwischenflur verbindet Bad, Kinder- und Elternzimmer zu einer privaten Seitenzone. Das Elternzimmer bietet viel Stauraum und Platz für ein Beistellbett; das Kinderzimmer überzeugt durch den direkten Gartenblick.

Ausstattung

Kernsanierung in 2025 mit Schwerpunkt auf Ausstattung für Elektroinstallation, Moderne Lichtplanung, Wand- und Deckenoberflächen, Böden, Gäste-WC:

- > Gegensprechanlage
- > Fi-Sicherung, Nachrüstung von Steckdosen, neue Abdeckungen (Programm GIRA, weiss)
- > Beleuchtungskonzept Deckenfluter für indirekte Beleuchtung im Wohn- / Essbereich flexible Strahler über Esstisch, Lichtband für indirekte Deckenbeleuchtung in der Diele, Deckenfluter für indirekte Beleuchtung vorbereitet in Wänden sämtlicher Zimmer, Flexible Lichtsteuerung über CASAMBI)
- > Eichen-Dielenparkett, geölt (Weissöl) in der gesamten Wohnung
- > Holz-Glas- Trennwand, weiss lasiert, aus 2025, verglaste Zimmertür mit Messingbeschlägen, Schall-Senk-Dichtung, Sichtschutzlamellen (Alu, weiss, MHZ)
- > Gäste - WC mit neuem Maßeinbau-Spiegelschrank, hochwertiges Handwaschbecken mit Standarmatur, Marmorabdeckungen, Parkett, WC Villeroy & Boch

Maßnahmen vor 2025:

- > Wohnungstür, getauscht (ca. 2016) Schall-Senk-Dichtung, Schließung mit Transpondertechnik
- > Fensteranstrich aussen

- > Innentüren weiss beschichtet (Türgriffe Originalbaujahr)
- Originalzustand (Baujahr 1985)
- > Garten: Terrasse aus 1985 (Originalausstattung mit Betonsteinbelag)
- > Loggia mit Holzboden (Brüstungsbereich renoviert ca. 2018)
- > Separater Kellerraum, ca. 4-5m², mit Licht, keine Steckdose
- > im UG ist eine öffentlicher Wasch- und Trockenraum vorhanden (Miet-Waschmaschine + Miet-Trockner)
- > ein kleiner öffentlicher Fahrrad-Abstellraum ist im UG ebenfalls vorhanden

HINWEIS:

- > Das Badezimmer wurde bewusst im gepflegten Originalzustand belassen und bietet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten um eine persönliche Vorstellung umzusetzen. Um die dafür anfallenden Kosten wurde der Kaufpreis bereits reduziert. Das best. Bad ist in voll funktionsfähigem Zustand. Das Bad enthält einen Waschmaschinenanschluss.
- > Es wird empfohlen, die Einbauküche vor Bezug mit einer Küche nach individuellen Vorstellungen zu ersetzen. Die best. Einbauküche ist weitgehend in funktionsfähigem Zustand. Die Möglichkeiten einer Instandsetzung (Beschläge, Griffe, Ersatzgeräte) wurden nicht abgeklärt, scheinen aber vorhanden zu sein. Der Geschirrspüler (Miele) ist neuwertig.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Hofanlage wird von einer Hausverwaltung betreut. Die Höhe des angegebenen Hausgeldes (369,00 EUR monatlich) gibt den Stand von 2024 wieder. Beinhaltet sind darin auch die Kosten für Heizung. Aufgrund der Kompaktheit der Wohnanlage belaufen sich die Heizkosten für die Wohnung auf weniger als 90 EUR monatlich, was angesichts der Energieeffizienzklasse D für einen 4 Personenhaushalt ungewöhnlich niedrig ist.

Weitere Informationen (Protokolle der Eigentümerversammlungen, Wirtschaftspläne und Wohngeldabrechnungen) liegen aus den Jahren 2023, 2024 und 2025 vor.

Zu dieser Kurzbeschreibung des Objektes erhalten Sie auf Anfrage ein Exposé mit Grundrissplänen und Fotos.

! Wir bitten zu beachten dass nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer berücksichtigt werden können. !

Die Inhalte dieses Angebots dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.

Lage

Erstklassige Lage im Grünen, eingebettet in höchste urbane Lebensqualität:

Nymphenburg und insbesondere Gern zählen zu den absoluten Spitzen-Wohnlagen Münchens. Die Lage in direkter Nachbarschaft zum Olympiapark mit seinen weitläufigen Grünanlagen, dem See und der ikonischen Architektur lässt rund ums Jahr ein außergewöhnliches Lebensgefühl entstehen. Zudem vermittelt die Villenkolonie Gern mit ihrer historischen Bausubstanz und den malerischen Alleestraßen ein unwiederbringliches Flair, das von einem anspruchsvollen Publikum geschätzt wird.

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst gesuchten, grünen und ruhigen Lage, nur wenige Schritte vom idyllischen Nymphenburg- Biedersteiner Kanal ("Canaletto") entfernt, der die direkte Verbindung zum Olympiapark bildet. Die Infrastruktur ist sehr familienfreundlich. Zu Fuß oder per Rad schnell erreichbar, gibt es rund um den Rotkreuzplatz und die U-Bahn-Station Gern zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Super- und Drogeriemarkt, Bäcker, Metzger, Apotheke, Gemüsestand, Weinladen u.v.m.).

Im nahen Umkreis stehen Kitas zur Auswahl, auch private bilinguale Angebote. Fußläufig erreichbar sind die beliebte Sprengel-Grundschule Dom-Pedro sowie öffentliche und private weiterführende Schulen (Maria-Ward-Realschule, Maria-Ward-Gymnasium, Nymphenburger Schulen, Käthe-Kollwitz-Gymnasium etc.). Das Dante-Freibad, verschiedene Sportvereine, Yoga- und Fitnessstudios und ein vielfältiges Kultur- Erholungs- und Ferienangebot des Olympiaparks schaffen ein perfektes Freizeitangebot direkt vor der Haustür. Mit der U-Bahnstation "Gerne" ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV sowie eine schnelle Verbindung zur Innenstadt gewährleistet. Ebenso sind kulturelle Angebote, wie das Nationaltheater, das Residenztheater und die Kammerspiele mit der Trambahnlinie 20, 21 direkt und ohne Umstieg bequem erreichbar.

- U-Bahn: "Gern" (U1,U7), ca. 5 Minuten zu Fuß _ München Hauptbahnhof 7 min
- Tram-Bahn: "Olympiapark West" (Linien 19, 20 + 21), ca. 1 Minute zu Fuß _ Zentrum 13 min.
- HBF München, ca. 5,2 km mit dem PKW, ca. 7 Minuten mit der U-Bahn (U1, U7)
- Airport MUC, ca. 37km mit dem PKW, ca. 50 min. per Bus (Linie 51) und S-Bahn
- A8: Autobahnanschluss A8 ca. 6 km mit dem PKW

Die unmittelbare Nachbarschaft ist u.a. geprägt von den Einrichtungen und Aktivitäten der Kirche "St. Laurentius" (angeschlossener Kindergarten, Aktivitäten für Kinder), einem Café und einem Restaurant. Ein Supermarkt (Vollversorger) ist fußläufig 2min. von der Wohnung entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

PERFEKT GESCHNITTENE, ABSOLUT RUHIGE
4-ZIMMER-GARTENWOHNUNG

München - Nymphenburg - Gern
Nähe Olympiapark und Schloss Nymphenburg

SITUIERUNG



Wohnhofkonzept Die Wohnung mit Privatgarten wird durch eine großzügige und sehr gut gepflegte Hoffläche erweitert. Die umliegenden Nachbargärten bilden einen vollkommen ruhigen und von der Öffentlichkeit vollständig abgeschirmten Innenbereich, ideal als Spielfläche und exklusiv für die Kinder aus diesem Wohnhof. Zugänglich ist der Hof direkt vom Privatgarten. Über den Mittelpunkt der Wohnanlage kann der Innenhof mit dem Fahrrad und fußläufig erreicht werden und wird so zu einem einladenden und entspannten Treffpunkt für die Nachbarn.

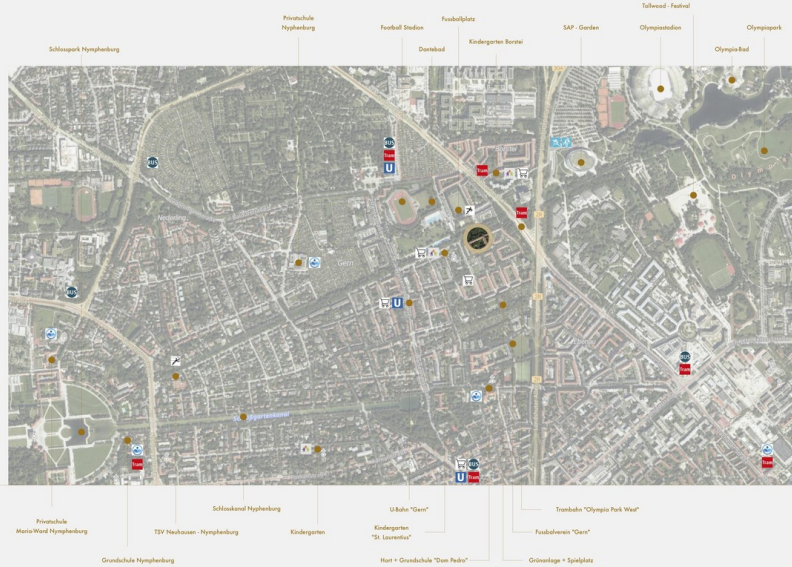
Exposé - Galerie

PERFEKT GESCHNITTENE, ABSOLUT RUHIGE
4,5 - ZIMMER-GARTENWOHNUNG

LAGEBESCHREIBUNG

München - Nymphenburg - Gern
Nähe Olympiapark und Schloss Nymphenburg

Nymphenburg und insbesondere Gern zählen zu den absoluten Spitzen-Wohnlagen Münchens. Die Lage in direkter Nachbarschaft zum Olympiapark mit seinen weitläufigen Grünanlagen, dem See und der ikonischen Architektur lässt rund ums Jahr ein außergewöhnliches Lebensgefühl entstehen. Zudem vermittelt die Villenkolonie Gern mit ihrer historischen Bausubstanz und den malerischen Alleenstraßen ein unwiederbringliches Flair, das von einem anspruchsvollen Publikum geschätzt wird. Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich in einer äußerst gesuchten, grünen und ruhigen Lage, nur wenige Schritte vom idyllischen Nymphenburger Biedersteiner Kanal entfernt, der die direkte Verbindung zum Olympiapark bildet. Die Infrastruktur ist absolut familienfreundlich. Zu Fuß oder per Rad schnell erreichbar, gibt es rund um den Rotkreuzplatz und die U-Bahn-Station Gern zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Super- und Drogeriemarkt, Bäcker, Metzger, Apotheke, Gemüsestand, Weinladen u.v.m.). Im nahen Umkreis stehen Kios zur Auswahl, darunter auch private billige Angebote. Die sehr beliebte Sprengel-Grundschule sowie ausgezeichnete weiterführende Schulen sind bequem erreichbar. Mehrere Sportvereine, Yoga- und Fitnessstudios, das Donte-Freibad und insbesondere das vielfältige Veranstaltungs- und Erholungsangebot des Olympiaparks schaffen ein perfektes Freizeitangebot direkt vor der Haustür. Mit der U-Bahnstation „Gern“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV sowie eine schnelle Verbindung zur Innenstadt gewährleistet.



Informationen:
 Logo der Stadt
 U-Bahn
 Gern (S1/S2) ca. 5 Minuten zu Fuß - München Hauptbahnhof 7 min
 Olympiapark West (S1/S2) ca. 23 - 25 min zu Fuß - Zentrum 10 min
 DB
 HSB München, ca. 2,5 km mit dem PKW, ca. 7 Minuten mit der U-Bahn (S1, S2)
 Airport MUC, ca. 27 km mit dem PKW, ca. 50 min per Bus (S1) und U-Bahn
 Autobahnverlauf A8 ca. 5 km mit dem PKW

PERFEKT GESCHNITTENE, ABSOLUT RUHIGE
4,5 - ZIMMER-GARTENWOHNUNG



München - Nymphenburg - Gern
Nähe Olympiapark und Schloss Nymphenburg



Exposé - Galerie

PERFEKT GESCHNITTENE, ABSOLUT RUHIGE
4,5 - ZIMMER-GARTENWOHNUNG



München - Nymphenburg - Gern
Nähe Olympiapark und Schloss Nymphenburg



PERFEKT GESCHNITTENE, ABSOLUT RUHIGE
4,5 - ZIMMER-GARTENWOHNUNG



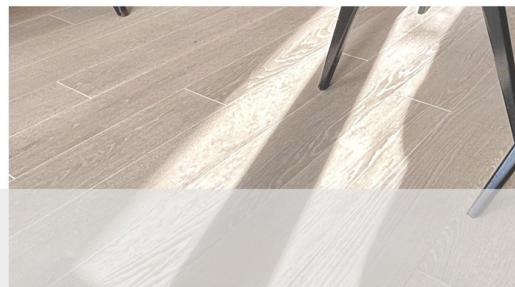
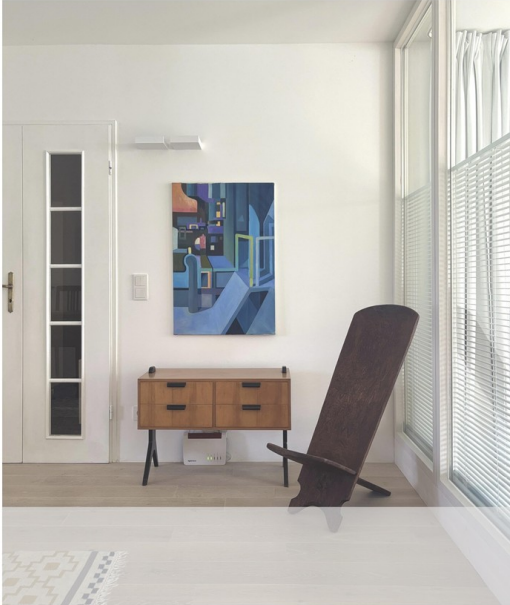
München - Nymphenburg - Gern
Nähe Olympiapark und Schloss Nymphenburg



Exposé - Galerie

PERFEKT GESCHNITTENE, ABSOLUT RUHIGE
4,5 - ZIMMER-GARTENWOHNUNG

München - Nymphenburg - Gern
Nähe Olympiapark und Schloss Nymphenburg



PERFEKT GESCHNITTENE, ABSOLUT RUHIGE
4,5 - ZIMMER-GARTENWOHNUNG

München - Nymphenburg - Gern
Nähe Olympiapark und Schloss Nymphenburg



Exposé - Galerie

PERFEKT GESCHNITTENE, ABSOLUT RUHIGE
4,5 - ZIMMER-GARTENWOHNUNG

München - Nymphenburg - Gern
Nähe Olympiapark und Schloss Nymphenburg



Exposé - Galerie

PERFEKT GESCHNITTENE, ABSOLUT RUHIGE
4,5 - ZIMMER-GARTENWOHNUNG



München - Nymphenburg - Gern
Nähe Olympiapark und Schloss Nymphenburg



PERFEKT GESCHNITTENE, ABSOLUT RUHIGE
4,5 - ZIMMER-GARTENWOHNUNG

München - Nymphenburg - Gern
Nähe Olympiapark und Schloss Nymphenburg



Exposé - Galerie

