

# **iHP**–Immobilien

HEIKE PREUSS

---

**DER SCHLÜSSEL ZUR IMMOBILIE**

**Immobilien-Exposé**

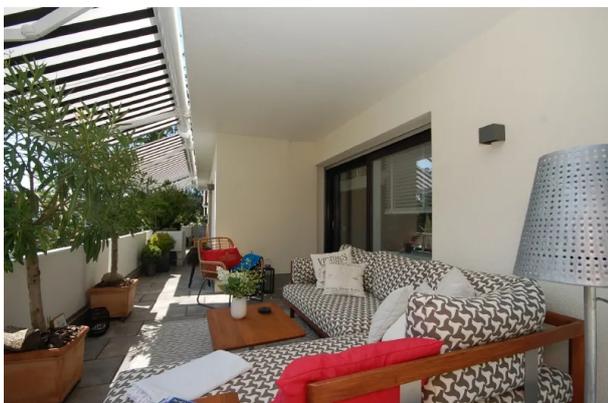
## **Ein Juwel – Luxus-Penthouse in Nymphenburg-Gern mit zusätzlichem Hobbyraum**

**Objekt-Nr.:**

**3367**

## Zum Kauf

in München



## Details

Barrierefrei

Seniorenrecht

H Haustiere erlaubt

Gäste-WC

Kaufpreis

**1.950.000 €**

Hausgeld

**698 €**

Wohnfläche

**ca. 138 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Nutzfläche

**ca. 56 m<sup>2</sup>**

verfügbar ab

**nach Vereinbarung**

Modernisierungen

**2023**

Barrierefrei

**Ja**

Seniorenrecht

**Ja**

H 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

**100.000 €**

## Beschreibung

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 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.

Die Küche ist mit hochwertigen Geräten von Gaggenau ausgestattet, sowie einem Kühlschrank mit Eiswürfelbereiter, einem Wasserhahn mit dem man auch kochendes Wasser entnehmen kann, Dampfgeräte, Backofen, Cerankochfeld mit Bora-Abzug, Weinkühlschrank, 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.

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 und Diele. 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 Gaggenau-Geräten  
Einbauschränke  
eingezogene Decke mit teilweise dimmbaren Strahlern  
Bewässerungssystem für die Blumentröge  
Sauna mit Regendusche auf der Terrasse  
Lift bis vor die Wohnung  
Hobbyraum mit Dusche/WC und Waschbecken und einer Diele

## Sonstiges

Baujahr: 1976  
Befuerung/Energieträger: Gas  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung

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

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, Sauna, 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 m<sup>2</sup> für die Penthousewohnung.

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

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

Der Mieter zahlt eine Gesamtmiete von € 3.760,00.

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

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

## Lage & Umgebung

80638 München

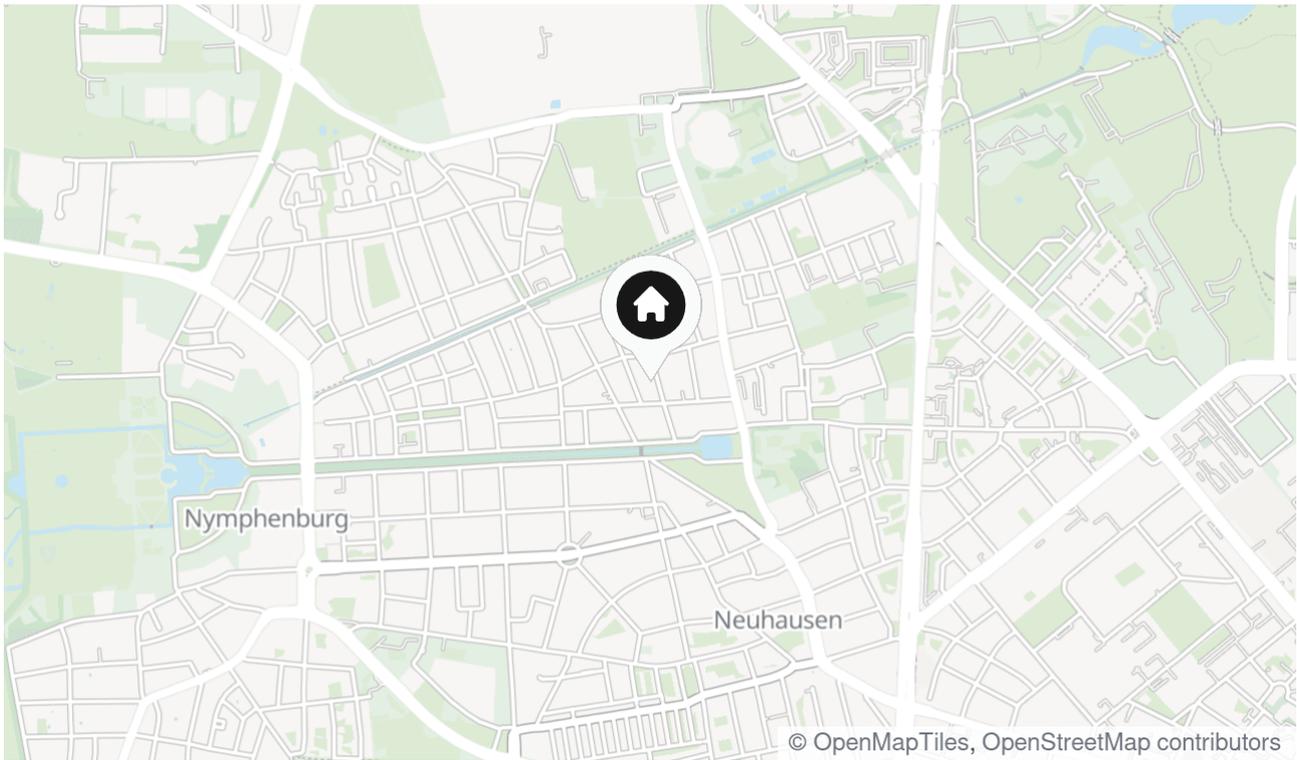
Nymphenburg-Gern zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Münchens und besticht durch seine einzigartige Mischung aus historischem Charme und urbanem Lebensstil. Dieser exklusive Stadtteil, bekannt für seine prächtigen Villen, eleganten Wohnhäuser und die Nähe zum prachtvollen Nymphenburger Schloss, bietet 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.

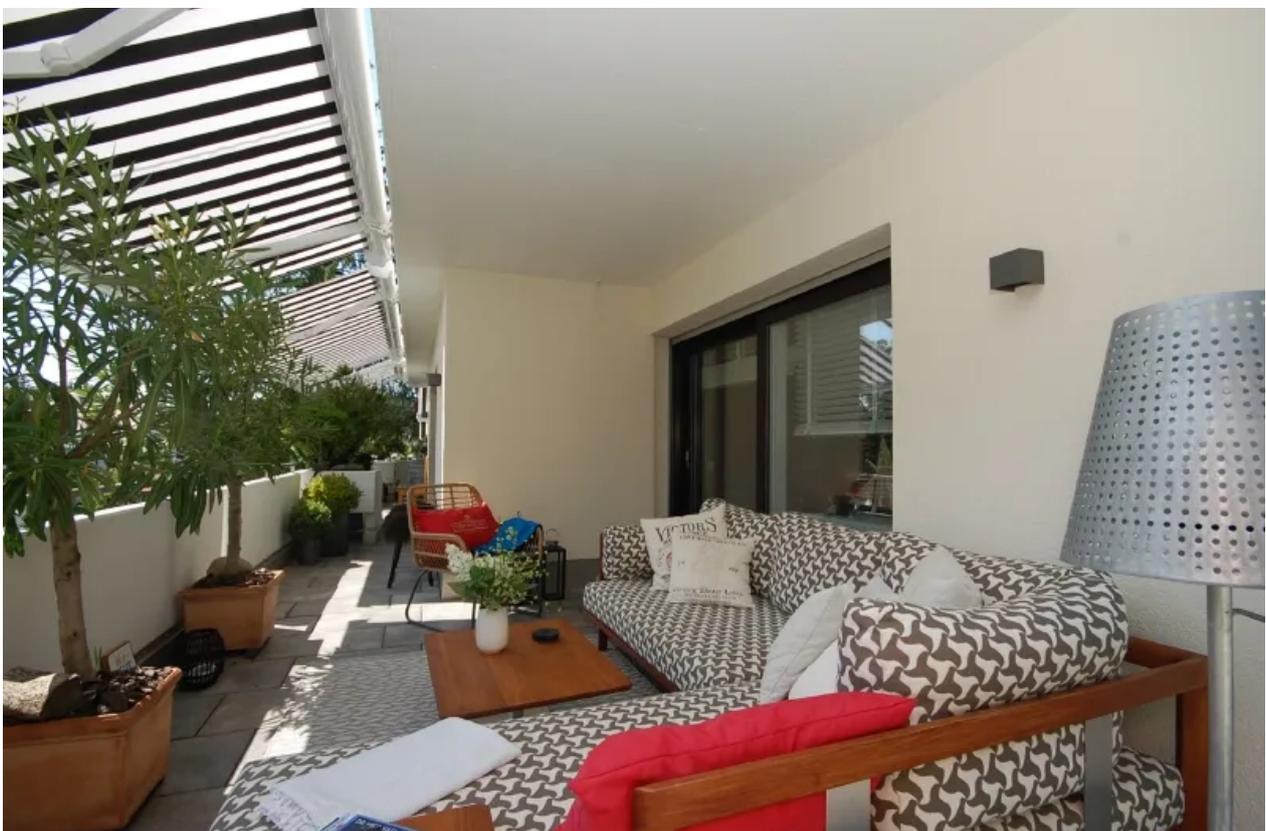
Gern bietet zudem eine exzellente Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mit der U-Bahn, die in wenigen Minuten erreichbar ist, gelangt man schnell und unkompliziert in die Münchner Innenstadt. Auch Schulen, 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.





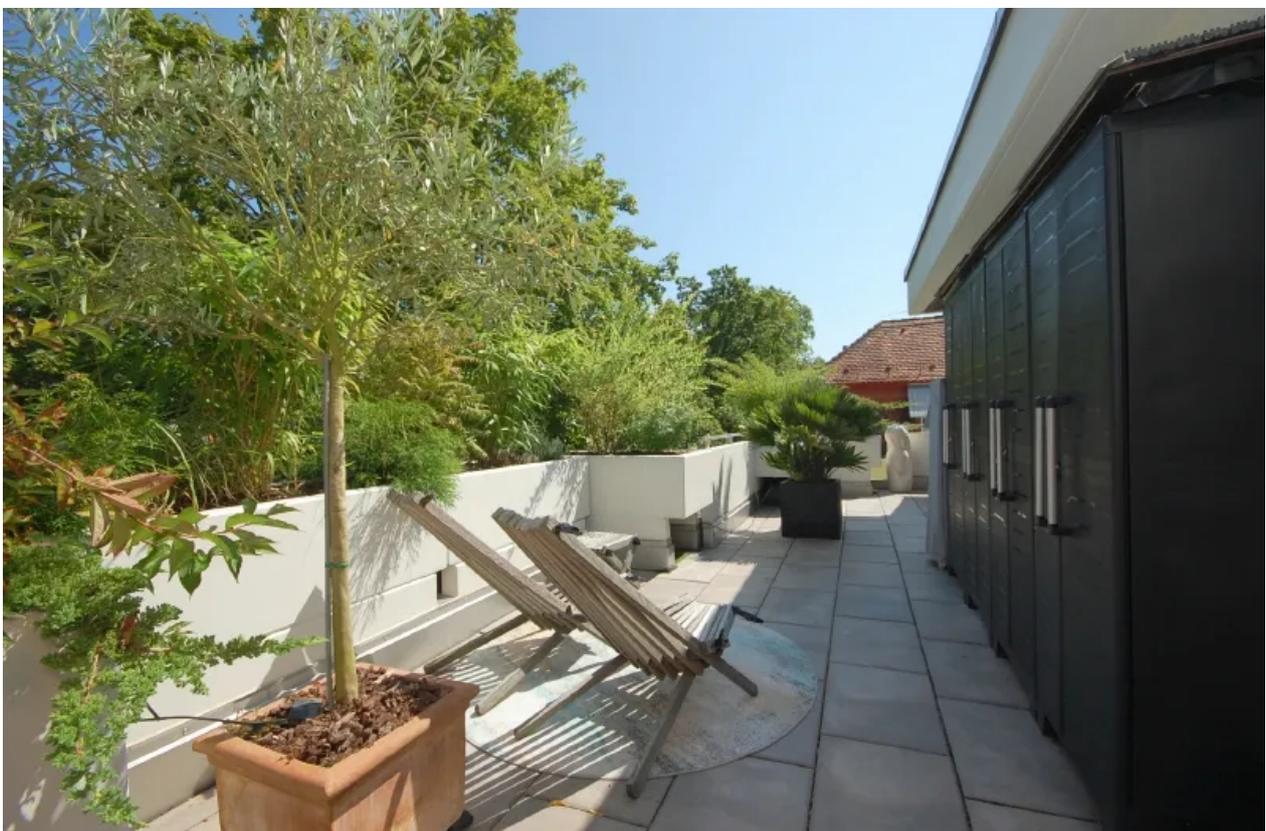
Ostterrasse



Ostterrasse



Ostterasse



Nord-Ostterasse



Südterrasse



Terrasse vor Sauna



Wohnraum mit offener Küche



Westterrasse Bild 6



Wohnraum



Wohnraum mit offener Küche

## Kontakt

### **IHP- Immobilien Heike Preuß**

Schelcherweg 18a

82054 Sauerlach

Telefon: +49 8104 1436

E-Mail: [ihp-preuss@t-online.de](mailto:ihp-preuss@t-online.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Heike Preuß

### **Impressum**

[www.ihp-immobilien.de/impressum/](http://www.ihp-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.ihp-immobilien.de](http://www.ihp-immobilien.de)

