



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 m <sup>2</sup> ca.:	138
Nutzfläche m <sup>2</sup> :	56
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
Befeuerung/Energieträger	Gas
Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	49,40
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

KAUFPREIS

€ 1.950.000,00

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 2023 aufwendig kernsaniert und nach den neuesten Richtlinien wärmegeklämt.

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 Markengeräten, bildet das Herzstück der Wohnung. Maßgefertigte Einbauküche und Einbauschränke, die vom Schreiner mit viel Liebe zum Detail auch 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 im Süden und Osten Schutz und Schatten bieten.

Ein Bewässerungssystem für die Blumentröge erleichtert die Gartenpflege.

Die Schreiner-Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, z.B. einem Kühlschrank mit Eiswürfelbereiter, Backofen, Cerankochfeld mit Bora-Abzug, Geschirrspülmaschine, hochwertiger Arbeitsplatte, Schubladen mit Selbsteinzug und vieles mehr.

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/WC und Diele, der mit erworben werden kann.

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

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 und dem botanischen Garten, 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 Markengeräten  
Einbauschränke  
eingezogene Decke mit teilweise dimmbaren Strahlern  
Markisen an der Süd- und Süd-Ostseite  
Bewässerungssystem für die Blumentröge  
Lift bis vor die Wohnung  
Hobbyraum mit Dusche/WC und Waschbecken und einer Diele (kann dazu erworben werden)  
kernsaniert 2023  
wärmedämmte nach den neuesten Richtlinien

## 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.

Der Kaufpreis für zwei Tiefgaragen von je € 50.000,-- sowie der Kaufpreis für den Hobbyraum von € 100.000,-- und der Kaufpreis für die Einbauküche im Wert von ca. € 60.000,--, die Markisen und vieles mehr sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Alle festen Einbauten wie hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten, Markisen, Einbauschränke, Bewässerungssystem und vieles mehr sind im Kaufpreis bereits enthalten

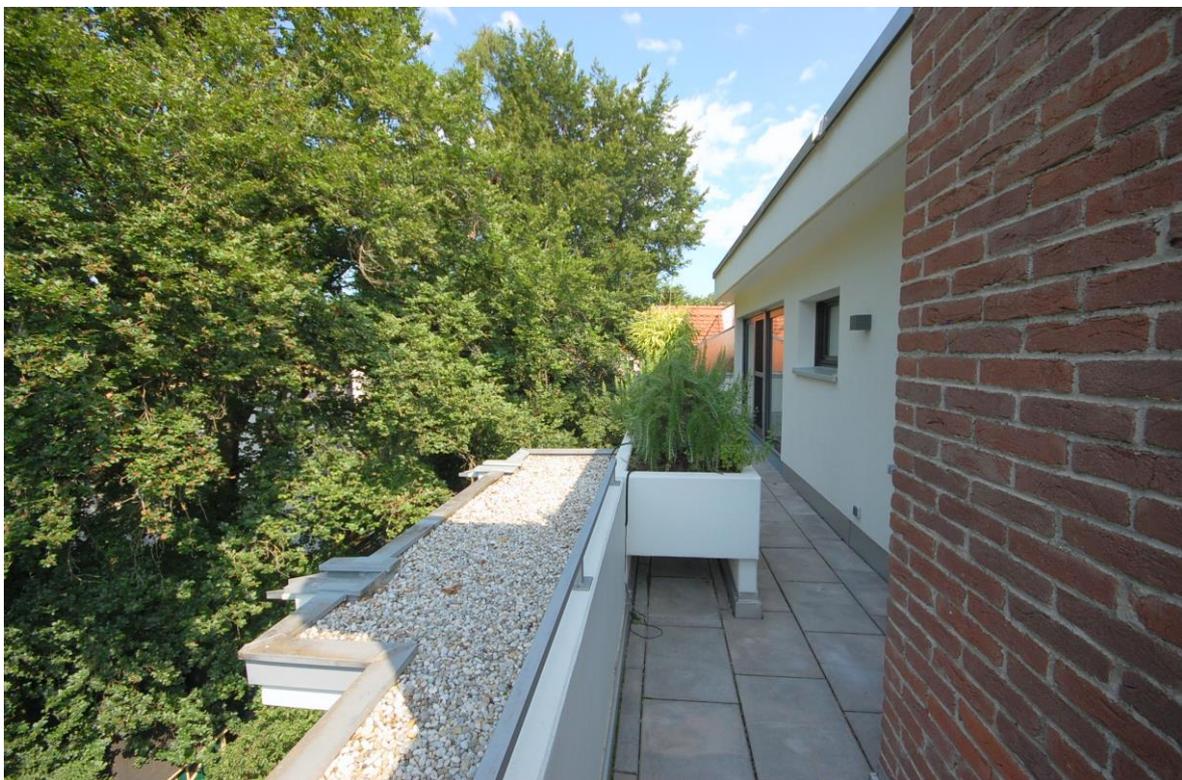
Das Wohn-Hausgeld incl. Betriebskosten für die Wohnung beträgt € 698,00.  
Für den Hobbyraum beträgt es € 102,00 und für jede Tiefgaragen je € 38,00.

Die reine Wohnfläche der Wohnung beträgt ca. 90 qm. Dazu kommt die Dachterrasse mit einer Größe von ca. 97 m<sup>2</sup>.  
Davon werden ca. 48 qm in der Wohnfläche mit berechnet. Somit ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 138 m<sup>2</sup> für die Penthousewohnung.

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



Terrasse vor Wohnzimmer



Westterrasse



Süd-Ostterrasse



Ostterrasse



Osterrasse



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche



Schlafzimmer



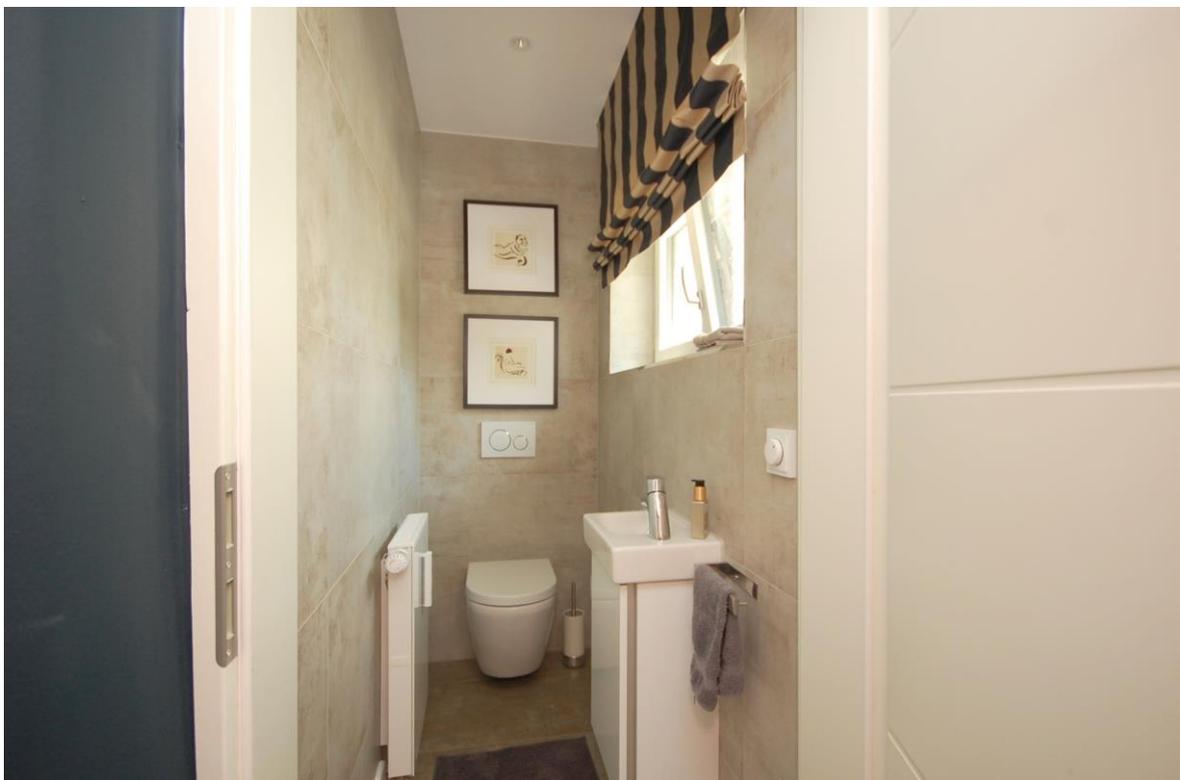
Büro



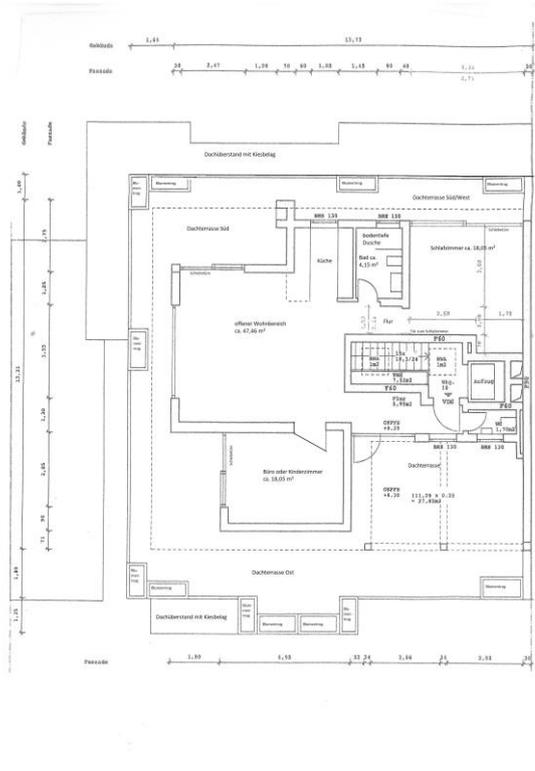
Büro



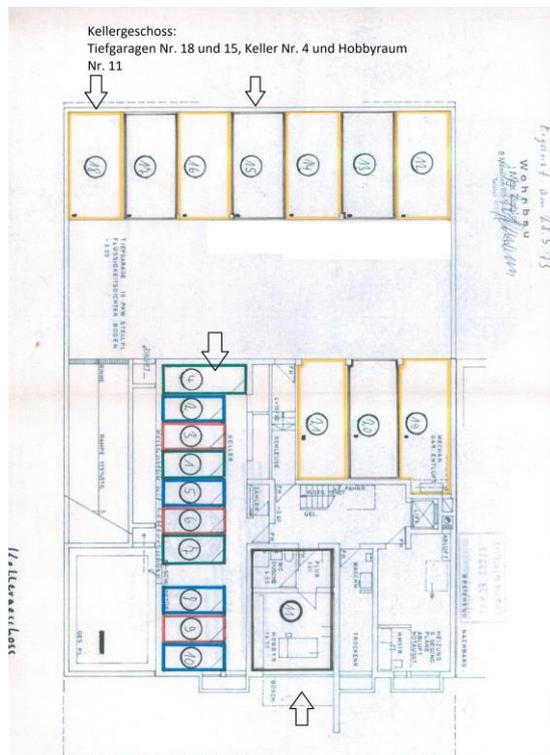
Bad



WC\_



Grundriss DG



Grundriss TG, Keller, Hobbyraum



Hausansicht



Ostterrasse



Ost-Nordterrasse Bild 9