

# Exposé

## Wohnung in München

### 3-Zimmer-ETW 79 qm München-Gern Denkmal provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-320760**

#### Wohnung

Verkauf: **829.000 €**

80637 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	30.06.2025
Zimmer	3,00	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	78,90 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,50 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	210 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit separatem Bad und WC befindet sich im zweiten Obergeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes in Nymphenburg-Gern.

Vom zentralen Flur sind alle Räume zu erreichen. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 7,5 qm, ein Fahrradkeller kann mitgenutzt werden.

Das Haus ist gepflegt und weist keinen Instandhaltungsrückstau auf, die Eigentümergeinschaft (einstellige Anzahl) ist intakt und kümmert sich einmütig und sorgfältig um die Instandhaltung dieser einzigartigen Immobilie. 3/4 der Eigentümer wohnen im Haus.

Parkplätze sind ausreichend vorhanden (Anwohnerparkausweis für 30 Euro pro Jahr).

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich nahezu im Originalzustand (Kastenfenster, Türen). Sie besticht insbesondere mit dem originalen Fischgrät Eichen-Parkett. Die Küche ist mit einer Marken-Einbauküche ausgestattet, zu der Kühl-Gefrier-Kombi, Gasherd mit WOK-Kocher, Elektrobackofen, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler und Waschtrockner gehören.

Der Anschluss eines Kaminofens im Wohnzimmer ist genehmigt, der Anbau eines Balkons ist mit Zustimmung weiterer Eigentümer möglich.

Die Wohnung kann uneingeschränkt genutzt werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Denkmalgeschützte Immobilien bieten sowohl bei Selbstnutzung als auch bei Vermietung attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.

Aufgrund des "Wohnungstourismus" (Besichtigung ohne Kaufinteresse) in München werden weitere Details nur nach Nennung des vollständigen Namens und der Kontaktdaten gegeben.

Übergabe evtl. vor dem 30.06.2025 möglich.

## Lage

Die Eigentumswohnung ist Teil eines Ringbaus im viel geschätzten Stadtbezirk Gern (Gemark Nymphenburg) der zu den begehrtesten Wohnlagen in München gehört. Hervorzuheben ist der begrünte Innenhof, der ein Mikroklima bildet, das gerade in Zeiten des Klimawandels von unschätzbarem Wert ist. Küche und Arbeitszimmer sind nach Süden in diesen Innenhof ausgerichtet, damit sind Sonnenstrahlen bis in die Abendstunden garantiert.

Die weitere Umgebung ist "unverbaubar".

Fußläufig sind KiTa, Schulen, Allgemeinarzt, Post, Bäckerei, Metzgerei, Lebensmittelladen, Gaststätten, Biergärten, Cafés, Sportplätze, Schwimmbäder zu erreichen.

Kurze Wege zu den öffentlichen Verkehrsmitteln (U-Bahn, Bus, Tram) sowie die schnelle Anbindung mit dem Auto über den Mittleren Ring sichern eine gute Erreichbarkeit (9 Min. zum HBF).

In Gern ist auch in Zukunft eine hohe Nachfrage zu erwarten, gute Chancen auf Wertsteigerung sind somit gegeben.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Raum 1



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Gasherd Backofen



Raum 2

# Exposé - Galerie



Raum 2



Raum 3

# Exposé - Galerie



Raum 3



Flur Blick zur Wohnungstür

# Exposé - Galerie



Flur Blick zum Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Bad Badewanne



Handtuchheizung Bad

# Exposé - Galerie



WC

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

