

N°10  
**NÖRDICHE**  
NYMPHENBURG

# N°10 NÖRDLICHE

NYMPHENBURG

## EINE AUSNAHME-IMMOBILIE

Unwiederbringbare Lage vereint  
mit außergewöhnlicher Architektur

Es gibt Raritätslagen in München, in denen man eigentlich keine Gelegenheit hat, eine Immobilie zu erwerben. Hierzu gehört zweifelsohne die Nördliche Auffahrtsallee am Nymphenburger Kanal. Die Gegend steht für nobles Wohnen mit höchstem Freizeitwert und viel Grün unmittelbar vor der Haustüre - vom Schloss Nymphenburg ganz abgesehen.

Das Neubauobjekt NÖRDLICHE No.10, das wir Ihnen im Alleinauftrag anbieten dürfen, wird in jeder Hinsicht auch höchsten Ansprüchen gerecht: in Bezug auf die Architektur, die Ausstattung, die einzigartige Mikrolage und das Baugrundstück.

Zum Verkauf stehen zwei große Erdgeschosswohnungen mit ca. 117 m<sup>2</sup> und ca. 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eigenem Privatgarten. Die sechs weiteren Wohnungen werden vermietet.

Als Immobilienmakler des Bauherrn begleiten wir das Projekt seit seiner Erstplanung und freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel nun persönlich vorstellen zu dürfen.



Neila Tariq-Dinkçi  
Inhaberin der LEBENSRAUMCONCEPT





3D-Visualisierung des Entrées mit den Wohnungen 2 und 3 im EG

## AUF EINEN BLICK

- ⊙ Innovatives Neubauprojekt in bester Lage am Nymphenburger Kanal
- ⊙ 8 Wohneinheiten, verteilt auf 4 Etagen
- ⊙ Wohndesign auf höchstem Niveau
- ⊙ Puristisch moderne Architektur
- ⊙ Terrassen, Gärten, Dachterrassen, Balkone
- ⊙ Repräsentatives Entrée
- ⊙ Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- ⊙ Holz-Alufenster
- ⊙ BUS-System
- ⊙ Überdurchschnittliche Raumhöhen (EG-DG)
- ⊙ Herrlicher Ausblick auf den Schlosskanal/See
- ⊙ Prächtiger, alter Baumbestand
- ⊙ Attraktive Freiflächengestaltung
- ⊙ Durchdachtes Parksystem
- ⊙ Ideale Infrastruktur

# Wohnkultur am Schlosskanal





# Repräsentativ und stilvoll

Qualitätsanspruch in jedem Detail

3D-Visualisierung: Blick auf die Balkone und Gärten der Wohnungen 02 und 03

Das von uns exklusiv angebotene Neubaugenieurprojekt befindet sich auf einem 1.118 qm großen Grundstück in attraktivster Lage von Nymphenburg / Gern. Insgesamt werden acht Neubaugewohnungen, verteilt auf vier Etagen, realisiert. Der Baubeginn erfolgte im März 2017.

Das architektonisch durchdachte Konzept des Gebäudes fügt sich optimal in die großteils historisch geprägte Umgebung ein. Die bestehende Bauherrengemeinschaft wird sechs Wohneinheiten im eigenen Bestand halten und vermieten. Lediglich zwei Wohneinheiten werden zum Kauf angeboten.

Auf die Detailgestaltung der Wohneinheiten kann bzgl. Ausstattung und Materialien seitens des Käufers noch in einem gewissen Umfang Einfluss genommen werden. Die Feinheiten der geplanten Ausführung können Sie der detaillierten Baubeschreibung entnehmen.

Nachhaltigkeit und eine hohe Qualität sind durch den Anspruch der Bauherrengemeinschaft sichergestellt. In der jetzigen, schon fortgeschrittenen Bauphase, in perfekter Lage, unmittelbar am Nymphenburger Schlosskanal, wird Sie die NÖRDLICHE No.10 überzeugen.



# Luftige Raumhöhen

eine Top-Ausstattung und ein toller Ausblick



3D-Visualisierung des Wohn-Essbereichs von Wohnung 03

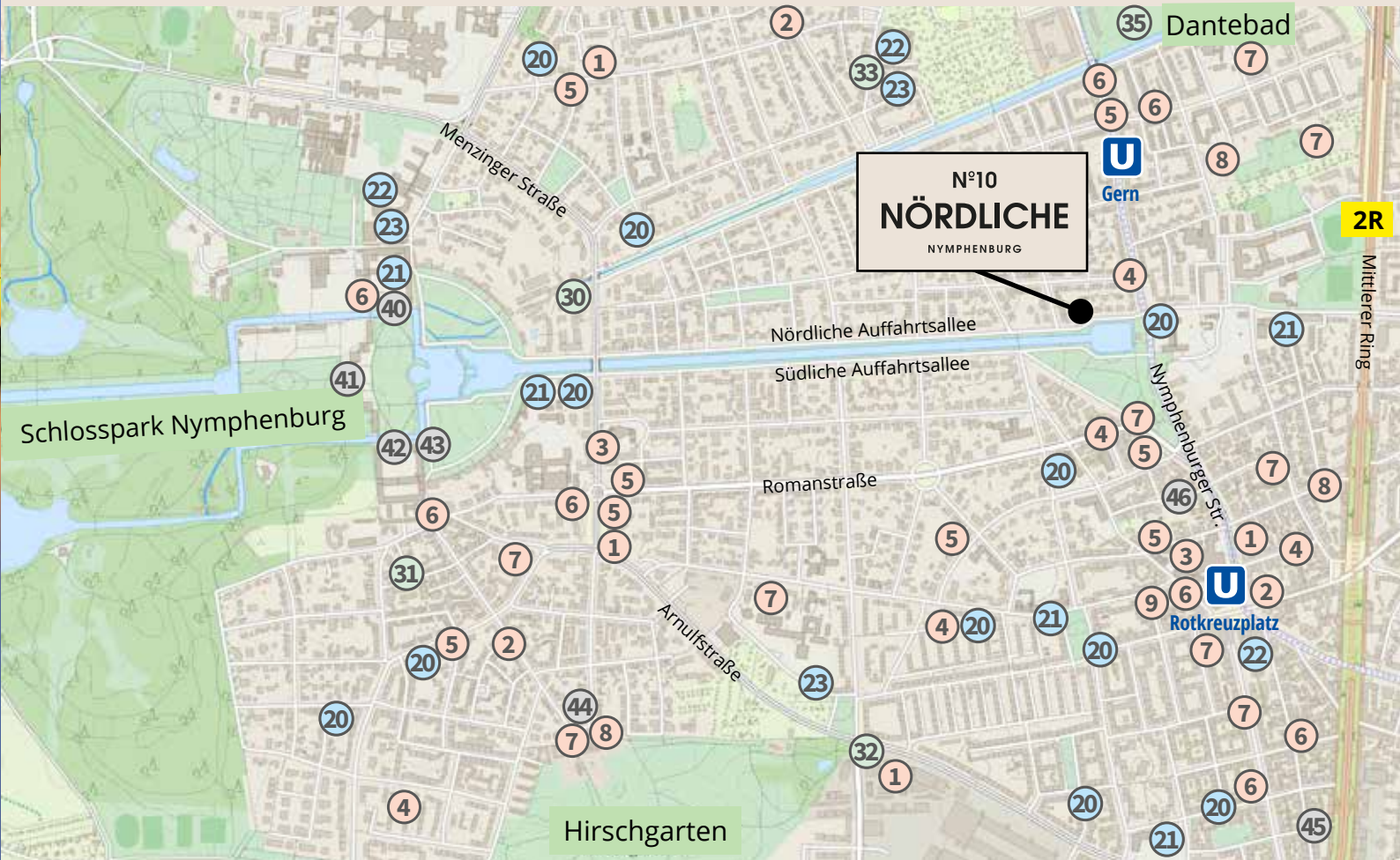
Das Mehrfamilienhaus verfügt über ein repräsentatives Entree mit Aufzug und ein innovatives, automatisches Parksystem auf 5 Ebenen mit insgesamt 10 Stellplätzen. Zwei der Erdgeschosswohnungen haben zusätzlich auch vom gut belichteten Hanggeschoss aus Gartenzugang. Von den Balkonen im Hochparterre geht es über eine Treppe in gepflegte Privatgärten (Siehe S. 6/7).

Die Ausstattung ist durchgängig sehr hochwertig, seien es die Böden, die technische Ausstattung der Wohnräume mit BUS-System und Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung oder die modernen Bäder. Die Raumhöhen von bis zu 2,60 m und die edlen, bodentiefen Holz-Alufenster verleihen den Räumen eine ganz eigene Exklusivität.

WHG	ETAGE	ZI	WFL (DIN)* BALKON 1 inkl. 50% Terr./Balk.	TERRASSE 1 BALKON 2 Größe absolut	TERRASSE 2 Größe absolut	GARTEN Sonder-NFL	KAUFPREIS/ MIETE
01	EG+HG	4	117,50 m <sup>2</sup>	5,36 m <sup>2</sup>		ca. 96 m <sup>2</sup>	Verkauf
02	EG+HG	4	138,32 m <sup>2</sup>	15,09 m <sup>2</sup>	9,76 m <sup>2</sup>	ca.106 m <sup>2</sup>	Vermietung
03	EG+HG	3	171,34 m <sup>2</sup>	5,36 m <sup>2</sup>		ca.104 m <sup>2</sup>	Verkauf
04	1.OG	2	80,49 m <sup>2</sup>	6,63 m <sup>2</sup>			Vermietung
05	1.OG	2	64,46 m <sup>2</sup>	11,54 m <sup>2</sup>			Vermietung
06	1.OG	2	62,10 m <sup>2</sup>	3,88 m <sup>2</sup>	6,86 m <sup>2</sup>		Vermietung
07	DG	3	108,47 m <sup>2</sup>	10,60 m <sup>2</sup>			Vermietung
08	DG	2	60,66 m <sup>2</sup>	6,80 m <sup>2</sup>			Vermietung

Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Angaben  
 Jeder Wohneinheit ist ein Stellplatz im Parksystem zugeordnet.  
 \* Balkone und Terrassen sind zu 50% in der Wohnfläche angerechnet





# Wohnen am Schlosskanal

Das hier angebotene Objekt liegt sehr ruhig im beliebten Stadtteil Nymphenburg - in einer der attraktivsten Wohnlagen Münchens, entstanden gegen Ende des 19. Jahrhunderts als Einfamilienhaus-Kolonie Gern, die durch die Gartenstadt-Idee inspiriert war. Die gut erhaltenen und liebevoll restaurierten Anwesen säumen die baumbewachsenen Straßen. Insbesondere die Lage am Kanal Richtung Nymphenburger Schloss ist absolut einmalig. Bedingt durch den U-Bahnanschluss der Linie U1, Station Gern, und die Bus- und Straßenbahnhaltestelle gleich um die Ecke ist die Anbindung an die Innenstadt hervorragend.

In den Wirtshäusern und Biergärten der Umgebung wird die bayerische Tradition bewahrt und durch Restaurants mit hohem kulinarischen Anspruch ergänzt. Schulen, Kitas und Kindergärten, Ärzte und Kliniken befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Der märchenhafte Schlosspark und der Botanische Garten, der Grünwaldpark und der Nymphenburger Schlosskanal sind zu allen Jahreszeiten Quelle der Erholung. Höchste Lebensqualität in einer grünen, bunten, lebendigen und chiquen Umgebung - das bedeutet Wohnen in der NÖRDLICHEN No.10. Und wer zusätzlich sportliche Aktivitäten sucht, findet im Dantebad sowie im nahe gelegenen Olympiapark ein reiches Betätigungsfeld.

### Einkaufen / Gastronomie

- ① Supermarkt
- ② Bioladen
- ③ Banken
- ④ Getränkemarkt
- ⑤ Apotheke
- ⑥ Café
- ⑦ Restaurant
- ⑧ Biergarten
- ⑨ Galeria Kaufhof

### Kindergärten / Schulen

- ②⑩ Kinderkrippe/ -garten
- ②① Grundschule
- ②② Realschule
- ②③ Gymnasium
- ③⑩ Sport / Freizeit
- ③⑩ Squash Nymphenburg
- ③① Pilates Sports München
- ③② Kieser Training
- ③③ Biceps & Grips health-club
- ③④ PSV München e.V.
- ③⑤ Dante-Freibad

### Kunst / Kultur

- ④⑩ Museum Mensch & Natur
- ④① Schloss Nymphenburg
- ④② Marstallmuseum
- ④③ Nymphenburger Porzellan
- ④④ Dine & Crime
- ④⑤ Neues Maxim Kino
- ④⑥ Kunstgalerie



# Die Bauherren

„Ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Projekt“



Die Bauherrengemeinschaft, fünf Cousins, wollen den Großteil der Wohnungen der NÖRDLICHEN No.10 langfristig selbst halten, weshalb großer Wert auf ein nachhaltiges, zukunftsorientiertes und möglichst barrierefreies Gebäude gelegt wurde. Einer der Cousins, selbst Architekt, hat für die Gemeinschaft die Betreuung der Baumaßnahme von der Idee, über die Pla-

nung, bis hin zur Realisierung federführend (unter Einbindung eines Geomanten) übernommen, um die gemeinschaftlichen Zielvorstellungen mit den externen Planern bestmöglich umsetzen zu können. Die bauausführende Vergabe an einzelne Traditionsunternehmen sichert diesem Neubauprojekt eine bestmögliche Realisierung.

## Das sagen die Bauherren:

„Die Villenkolonie Gern entstand vor gut hundert Jahren und hat sich zu einem der besonders lebenswerten Quartiere in München entwickelt. Wir dürfen nun eines der wenigen verbliebenen Grundstücke bebauen. Das Gebäude mit klassischem Hochparterre wird sich in den vorhandenen Bestand harmonisch einfügen. Moderne Technik und teils luxuriöse Raumhöhen entsprechen der Lebensqualität der Villenkolonie Gern. Wir wollen aber nicht nur eine individuell angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Unterschiedliche Grundrisse der Wohneinheiten werden hoffentlich zu einer vielgestaltigen Hausgemeinschaft führen, in der Familien mit Kindern ebenso gerne leben wie Paare und Singles. Die Unterschiedlichkeit der Lebensentwürfe und Charaktere sowie Menschen jeden Alters stellen wir uns als Nährboden und Katalysator modernen, urbanen Lebens vor.“







Lebens  
**RAUM Concept**  
————— Immobilienwerte

LEBENSRAUMCONCEPT  
Immobilienwerte N. Tariq-Dinkçi  
Leopoldstraße 180 | 80804 München

Tel +49 (0)89 32 98 91 98  
Fax +49 (0)89 32 72 99 56  
Mobil +49 (0)171 12 22 130  
Mail [n.tariq@lebensraumconcept.de](mailto:n.tariq@lebensraumconcept.de)

---

[WWW.LEBENSRAUMCONCEPT.DE](http://WWW.LEBENSRAUMCONCEPT.DE)