



80639 München

Luxuriöse, vermietete 3-Zimmer Etagenwohnung in Bestlage von Nymphenburg



1.250.000 €

Kaufpreis

92 m²

Wohnfläche

100 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Pamela Dreisbach

Tel.: +49 89 15 94 55-109

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92 m ²
Nutzfläche	100 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.250.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	453 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.03.2036
Baujahr (Haus)	2014
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	56.9
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	B



Zustand

Baujahr	2014
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Befuerung

Fernwärme ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Personenaufzug bis in alle Etagen
- Loggia mit Ost-Ausrichtung
- Dusch- und Masterbad mit Badewanne, Sanitärausstattung von Geberit und Hansa Ligna
- Holzrollläden, elektrisch bedienbar
- Eichholz-Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Einbauküche von SieMatic mit Siemens-Geräten
- Videogegensprechanlage
- Keller
- Tiefgaragen-Stellplatz
- Pkw-Aufzug
- Waschmaschinenanschluss



Beschreibung

Nur wenige Schritte vom idyllischen Schlosskanal entfernt befindet sich diese exklusive Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage an der Ecke Volksgartenstraße. Das gepflegte Umfeld sowie die Nähe zum Romanplatz unterstreichen die besondere Qualität dieser Adresse.

Die Wohnanlage wurde vom renommierten Architekturbüro Hilmer & Sattler und Albrecht Architekten realisiert. Mit gegliederten Fassaden, markanten Erkern und eingeschnittenen Loggien fügt sich das Gebäude harmonisch in das architektonisch anspruchsvolle Umfeld Nymphenburg Gerns ein. Hochwertige Materialien und eine zurückhaltend elegante Gestaltung prägen sowohl die Außenansicht als auch die repräsentativen Eingangsbereiche.

Die im Dachgeschoss gelegene Wohnung verbindet ein hohes Maß an Privatsphäre mit einer besonders angenehmen Wohnatmosphäre. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume, während der durchdachte Grundriss ein komfortables Wohnen ermöglicht. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur sonnigen Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und eröffnet einen schönen Blick ins ruhige Umfeld.

Die hervorragende Infrastruktur mit renommierten Schulen, bilingualen Kitas sowie vielfältigen Sportmöglichkeiten macht diese Lage besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Cafés rund um den Romanplatz sind ebenso bequem erreichbar wie die Münchner Innenstadt.

Lage

Nymphenburg zählt zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens mit höchster Lebensqualität und anspruchsvollem Publikum. Stattliche Anwesen mit eingewachsenen Gärten prägen die gepflegten Straßen. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen herrlichen Parkanlagen und dem Schlosskanal schafft ein ganz besonderes Lebensgefühl. Für ein entspannendes Umfeld sorgt außerdem der Hirschgarten.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Nymphenburger Lage, nur ca. drei Gehminuten vom idyllischen Schlosskanal und dem Romanplatz entfernt. Hier stehen Geschäfte des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Auch Ärzte aller Fachrichtungen sind im direkten Umkreis vorhanden. Von Beachvolleyball über Hockey bis zu Tennis auf Freiplätzen und in der Halle: Der ESV an der Laimer Unterführung bietet ein breites Sportprogramm. Yoga, Ballett, Jazz Dance und mehr findet man im benachbarten Studio One. Neben ausgezeichneten Restaurants wie dem „Canal Grande“, „Acetaia“ und „Roman's“ ist Nymphenburg bekannt für seine familienfreundliche Infrastruktur. Es stehen diverse Kitas (auch bilinguale Angebote), die beliebte Grundschule an der Südlichen Auffahrtsallee und vorzügliche weiterführende Schulen zur Auswahl. Nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt, besteht eine optimale Anbindung an den ÖPNV.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und



dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.







Der dargestellte Grundriss wurde auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Pläne des Eigentümers erstellt, ergänzt durch die 1. Textur vom 20.07.2016. Er spiegelt den aktuellen Stand der Immobilie wider. Im Erpsok berücksichtigt sind die Flächenangaben gemäß 1. Textur. Es können sich Änderungen ergeben, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
3. Obergeschoss	91,5	3,6	95,1
Diele	8,1		8,1
Kochen	8,4		8,4
Essen/Wohnen	26,3		26,3
Schlafen	14,8		14,8
Bad	6,0		6,0
Duschbad	4,0		4,0
Kind	17,6		17,6
Abstell	2,7		2,7
Balkon zu 1/2	3,6	3,6	7,2
Gesamt	91,5	3,6	95,1

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.

NF = Nutzfläche

Raumhöhen bis ca. 2,60 m

