



80638 München

Geschmackvolle 2-Zimmer-Wohnung mit zweiseitigem Balkon in grüner Bestlage



590.000 €

Kaufpreis

61 m²

Wohnfläche

71 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Alina Heidemann

Tel.: +49 89 15 94 55-12

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61 m ²
Nutzfläche	71 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	10

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	590.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	301 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	28.06.2034
Baujahr (Haus)	1973
Endenergiebedarf	178,5
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1973
letzte Modernisierung	2018
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Fliesen im Flur, im Bad und in der Küche, Parkett im Wohn-/Essbereich und im Schlafzimmer
- Zeitlose Einbauküche mit hellen Fronten, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler (alles Siemens), Kunststoff-Spüle (Blanco), Arbeitsfläche in Naturstein-Optik, Arbeitsflächenbeleuchtung und Deckenstrahlern
- Bad, mit sandfarbenen Fliesen gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche inkl. Echtglasabtrennung und Rainshower, Waschbecken (Ideal Standard) mit Unterschrank, WC, Spiegel, Handtuchwärmer, Deckenstrahlern und Lüftung
- Waschmaschinenanschluss in einer Nische im Flur
- Weiße Kunststoff-Fenster, 3-fach verglast
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen, Innentür mit Glaseinsatz zum Wohn-/Essbereich
- Gegensprechanlage
- Balkon, zweiseitig umlaufend, mit Steckdose
- Keller, ca. 2 m², mit Licht



Beschreibung

Angenehm ruhig in einer verkehrsberuhigten Straße gelegen, befindet sich diese 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit zehn Einheiten, das in ein reizvolles Gartengrundstück eingebettet ist.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 61 m² und besteht aus einem Wohn-/Essbereich, einer Küche, einem Schlafzimmer und einem Bad. Parkett in den Wohn- und Schlafräumen, elektrische Rollläden und eine zeitlose Einbauküche schaffen ein komfortables Wohnumfeld. Ein zweiseitig umlaufender Balkon mit Blick in die grüne Nachbarschaft lässt sich vielseitig nutzen. Im Untergeschoss des Gebäudes stellt ein Kellerabteil wertvollen Stauraum zur Verfügung.

Hervorzuheben ist die privilegierte Lage in Nymphenburg-Gern. In der Nähe des idyllischen Dall'Armi-Parks mit seinem majestätischen Baumbestand gelegen, verbindet die Wohnung eine ruhige, grüne Lage mit einer hervorragenden Infrastruktur. Der Nymphenburger Kanal und der Schlosspark liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs lassen sich bequem zu Fuß erreichen.

Lage

Nymphenburg und insbesondere Gern zählen zu den Spitzenwohnlagen Münchens. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen, zu den Auffahrtsalleen und dem Schlosskanal vermittelt ein besonderes Lebensgefühl. Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt liegt eingebettet in eine absolut ruhige Nachbarschaft, die von gepflegter Bebauung und viel Grün geprägt wird. Der nahe gelegene Dall'Armi-Park – eine kleine grüne Oase mit altem Baumbestand – lädt zur Erholung ein.

Die Infrastruktur ist perfekt und äußerst familienfreundlich. Im nahen Umkreis und bequem zu Fuß erreichbar, findet man Geschäfte des täglichen Bedarfs (Super- und Biomarkt, Metzgerei, Bäckerei, Apotheke, Gemüseladen und Reinigung).

Mehrere Sportvereine mit Hockey-, Tennis- und Squash-Angeboten, ein Yoga- und Tanzstudio, das Dante-Freibad, der nahe Olympia- und der Schlosspark bieten eine ausgezeichnete, intakte Umgebung. Die U-Bahn-Stationen „Gern“ und „Westfriedhof“ sowie die Tramlinie an der Menzinger Straße sorgen für eine optimale Anbindung an den ÖPNV.

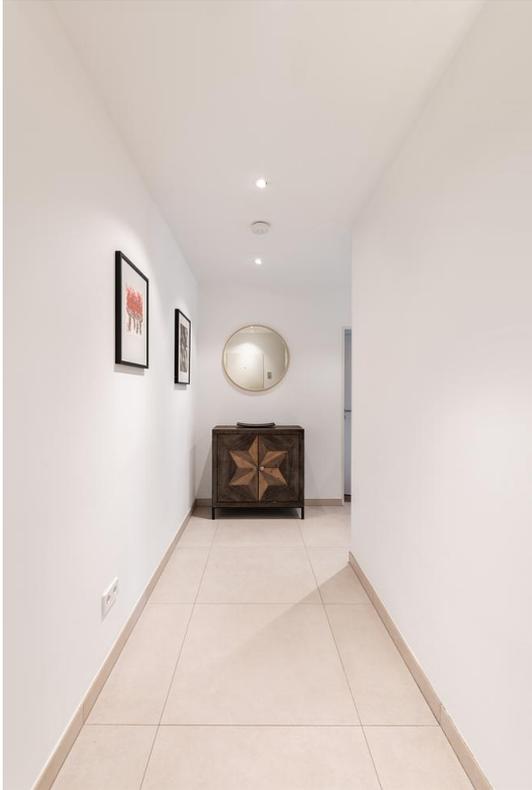
Sonstige Angaben

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

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









GRUNDRISS HOCHPARTERRE

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Hochparterre	60,6	10,1	70,7
Flur	10,3		10,3
Abst.	1,6		1,6
Bad	3,2		3,2
Schlafen	13,4		13,4
Küche	4,7		4,7
Wohnen	17,3		17,3
Balkon zu ½	10,1	10,1	20,2
Gesamt	60,6	10,1	70,7

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.
Raumhöhen von bis zu 2,52 m

