80639 München

Den Schlosspark vor der Tür: Stilvolle Stadtwohnung



Kaufpreis
760.000 €

Wohnfläche
66 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Sarah Mertz
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	70 m²
Wohnfläche	66 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	77

Preise & Kosten

Hausgeld	303 €
Kaufpreis	760.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	30.000 €

Zustand

Baujahr	1962
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2023

Austattung

Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1962
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	24.07.2028
Ausstelldatum	25.07.2018
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchkennwert	92.6

Objekt-Titel

Den Schlosspark vor der Tür: Stilvolle Stadtwohnung

Lage-Beschreibung

Online-ID:
WMPTLDYE

Objekt-Nr.:
ETW 3868

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Nymphenburg gehört zu den Spitzenwohnlagen Münchens. Mit seiner Stadtnähe, dem historischen Flair und viel Grün begeistert dieses gesuchte, noble Viertel ein anspruchsvolles Publikum. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen, den Auffahrtsalleen und dem Schlosskanal lässt zu jeder Jahreszeit ein unverwechselbares Lebensgefühl entstehen.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Infrastruktur. Am nahen Romanplatz findet man alles für den täglichen Bedarf (Super- und Drogeriemarkt, Bäckerei, Apotheken, Buch- und Weinhandlung, Post, Banken, Ärzte) sowie Tram- und Busanbindung. Die S-Bahn in Laim ist fünf Radminuten entfernt.

Der Nymphenburger Schlosspark liegt quasi direkt vor der Haustür und lädt mit seinen verwunschenen Wegen zu allen Jahreszeiten zum Spazierengehen und zur Erholung im Grünen ein. Auch zahlreiche kulinarische Hotspots wie das „Acetaia“ und das „Broeding" liegen in der Nähe. Von Hockey über Fußball bis hin zu Tennis: Der nahegelegene ESV Laim bietet auf seinen attraktiven Sportanlagen ein vielfältiges Programm von Tennis und Fitness bis zu Ballsport.

Ausstattungs-Beschreibung

- Lift von der Tiefgarage bis ins Zwischengeschoss
- Bodenbeläge: Eichendielenparkett in der Diele, der Küche sowie in den Wohn- und Schlafräumen, weiße Sockelleisten; großformatige sandfarbene Feinsteinfliesen im Bad
- Einbauküche (2023) mit hellen Fronten, Stangengriffen und Arbeitsflächen aus Naturstein, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler (alles Siemens), Waschmaschine (Bosch) und Edelstahlspüle (Franke)
- Duschbad, gestaltet mit großformatigen sandfarbenen Feinsteinfliesen, ausgestattet mit bodengleicher Dusche samt Glas-Falttür und Überkopfbrause, Waschbecken (Laufen) mit Grohe-Armatur, beleuchtetem Spiegelschrank mit innenliegenden Steckdosen, Handtuchwärmer, WC und Deckenstrahler
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss
- Holzfenster, weiß, 3-fach verglast, mit Marmor-Fensterbänken
- Innentüren, weiß, mit matten Edelstahlbeschlägen
- Rollläden, elektrisch, im Wohn-/Essbereich
- Verdunklungs-Wabenplissees, innenliegend
- Deckenstrahler und Einbau-Spots in der gesamten Wohnung, dimmbare Deckenleuchte im Schlafzimmer
- Video-Gegensprechanlage (BTicino)
- Südbalkon, überdacht, mit Holzbelag, Beleuchtung und Steckdose
- Kellerraum, fest verschließbar, ca. 7 m²
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ebenerdig, Länge ca. 5,12 m, Breite ca. 2,52 m, Durchfahrtshöhe ca. 2,24 m
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Gemeinschaftlicher Garten mit Kletterturm und Sitzgelegenheiten

Objektbeschreibung

Im 1. Obergeschoss eines 2015 umfassend sanierten Mehrparteienhauses gelegen, begeistert diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung durch helle Räumlichkeiten, einen durchdachten Grundriss und eine moderne Ausstattung. Im Jahr 2023 aufwändig modernisiert, präsentiert sich das Domizil mit hochwertigem Eichendielenparkett, einer eleganten Einbauküche und einem geschmackvoll gestalteten Duschbad. Ein überdachter Südbalkon mit Blick in den begrünten Innenhof schafft einen charmanten Freiraum.

Zeitlose Eleganz, klare Linien und harmonisch aufeinander abgestimmte Materialien prägen das Wohnambiente. Großzügige Fensterelemente lassen viel Tageslicht in den Wohnbereich und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die ruhige Ausrichtung zum grünen Innenhof unterstreicht die einladende Wohlfühlatmosphäre.

Mit einer Wohnfläche von ca. 66 m² bietet die Wohnung ein optimal gegliedertes Raumangebot. Neben dem Wohn-/Essbereich stehen eine separate Küche mit Natursteinarbeitsflächen und Siemens-Geräten, ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad mit bodengleicher Dusche zur Verfügung. Dreifach verglaste Holzfenster, elektrische Rollläden im Wohn-/Essbereich und eine Video-Gegensprechanlage ergänzen den Wohnkomfort. Ein Kellerabteil und ein ebenerdiger Tiefgaragen-Einzelstellplatz runden das Angebot ab.

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.

Impressionen











