



## 80639 München

# Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit idyllischem Garten in Nymphenburg



**770.000 €**

Kaufpreis

**90 m²**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Zippold GmbH**  
Gisela Droemer  
Tel.: 00491728918439  
[g.droemer@immobilien-zippold.de](mailto:g.droemer@immobilien-zippold.de)

### Flächen & Zimmer

|               |       |
|---------------|-------|
| Wohnfläche    | 90 m² |
| Zimmer        | 2     |
| Schlafzimmer  | 1     |
| Badezimmer    | 2     |
| Terrassen     | 1     |
| Stellplätze   | 1     |
| Wohneinheiten | 2     |

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

### Preise & Kosten

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Kaufpreis            | 770.000 €  |
| Heizkosten enthalten | ✓          |
| Kaufpreis / qm       | 8.555,56 € |
| Aussen-Courtage      | 2,38 %     |

### Energieausweis

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Art                       | Verbrauch    |
| gültig bis                | 12.05.2034   |
| Baujahr (Haus)            | 1972         |
| Wertklasse                | G            |
| Gebäudeart                | Wohngebäude  |
| Energieverbrauchskennwert | 165.20       |
| Primär-Energieträger      | ERDGAS_LEICH |



## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1972     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Öl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Parkettboden in den Wohnräumen
- bodentiefe Holzfenster mit zweifach-Verglasung
- direkter Zugang zum Garten vom WZ und SZ (Schiebetür)
- 2 Badezimmer (Badewanne und Dusche)
- großer Garten an der Westseite als Sondernutzungsfläche
- Markquise über der gesamten Terrasse
- Garageneinzelstellplatz (Kauf €25.000,--)
- gute öffentliche Anbindung (Tram 16+17+12), Bus (151), S-Bahn



## Beschreibung

In einer ruhigen Anliegerstraße in Nymphenburg zwischen dem Romanplatz und dem Hirschgarten liegt eine gepflegte Wohnanlage, die von einem namhaften Architekten geplant wurde. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein zentrales Treppenhaus und Laubengängen an der Ostseite. Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt im Erdgeschoss, im hinteren Teil des Grundstücks. Es gibt einen geräumigen Flur über den fast alle weiteren Zimmer zugänglich sind. Der große Wohn-Essraum verfügt wie auch das Schlafzimmer über raumhohe Fenster - jeweils mit direktem Zugang zum ruhigen Westgarten. Die praktische Küche hat ebenfalls einen Blick ins Grüne. Das Schlafzimmer ist durch einen Durchgang vom Wohnzimmer ebenfalls zugänglich und hat - wie schon erwähnt - ebenfalls einen direkten Zugang zum Garten. Es gibt 2 Badezimmer, eines mit Badewanne und eines mit Dusche.

Rechtlich handelt es sich um 2 Wohnungen, die allerdings vom jetzigen Eigentümer verbunden wurde. Somit ist auch eine Kapitalanlage denkbar.

Das Objekt eignet sich idealerweise für einen Single oder ein Paar. Bitte rufen Sie mich an, um vorab Näheres zu erfahren. Besichtigungstermine werden individuell nach Absprache vereinbart. Ich bitte um Diskretion den Nachbarn gegenüber. Besten Dank. Gisela Droemer - Objekt- und Kundenbetreuung. Sie erreichen mich mobil: Tel. 0172-8918439

## Lage

Nymphenburg ist eine der begehrtesten Wohngegenden in ganz München und erfreut sich an größter Beliebtheit. Der Stadtteil verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Krankenhäusern, Kindergärten, Schulen, Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch verschiedene Straßenbahn- (16+17+12), diversen Buslinien (151) und der S-Bahnstammstrecke Haltestelle Laim und Hirschgarten, hervorragend.

Mit dem Auto erreicht man sehr schnell die Stuttgarter-, Lindauer-, Garmischer- sowie auch die Nürnberger Autobahn. Das Zentrum ist durch die gute öffentliche Anbindung schnell und bequem erreichbar.

In der Nähe lädt der wunderbare Schlosspark zu Spaziergängen ein. Sie erreichen ihn in ca. 12 Minuten zu Fuß. Weiterhin gibt es ein großes Angebot an Biergärten und Restaurants jeglicher Couleur. Erwähnenswert ist der bekannte Hirschgarten ganz in der Nähe.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.5.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 165.20 kWh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Maklerprovision:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Leistungen zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen.

Die vom Käufer anteilig zur Hälfte zu zahlende Provision in Höhe von 2,38% (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Diese Wohnung wird im Alleinauftrag angeboten. Gerne schicke ich Ihnen ein ausführliches Exposé mit weiteren Fotos, Lageplan, Adresse und Grundriss zu. Bitte übersenden Sie mir Ihre



genauen Kontaktdaten. Besten Dank. Gerne gebe ich Ihnen auch vorab am Telefon nähere  
Auskünfte zum Kaufobjekt.  
Gisela Droemer - Objekt- und Kundenbetreuung, Tel.0172-8918439



















