80634 München

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage Neuhausen - guter Grundriss, attraktive Rendite



Kaufpreis
560.000 €

Wohnfläche
73 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Pamela Dreisbach
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	76 m²
Wohnfläche	73 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Wohneinheiten	84

Preise & Kosten

Hausgeld	300 €
Kaufpreis	560.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	renovierungsbedürftig
letzte Modernisierung	2014

Austattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	07.08.2028
Ausstelldatum	07.08.2018
Primär-Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchkennwert	111

Objekt-Titel

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage Neuhausen - guter Grundriss, attraktive Rendite

Lage-Beschreibung

Online-ID:
CTRWBSHT

Objekt-Nr.:
ETW 3872

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Neuhausen-Nymphenburg ist eine der begehrtesten Wohnlagen Münchens. Stadtnah und dennoch grün, trifft in diesem außergewöhnlich vielfältigen Viertel das herrschaftliche Flair des Nymphenburger Schlosses auf das pulsierende Leben rund um den Rotkreuzplatz und die grüne Idylle des nahen Hirschgartens.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße. Der Hirschgarten, eines der beliebtesten grünen Erholungsgebiete der Stadt mit dem historischen Biergarten, liegt einen kurzen Spaziergang entfernt. Auch der Rotkreuzplatz, das Herz Neuhausens, ist zu Fuß oder per Rad schnell erreichbar. Hier stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und den gehobenen Bedarf zur Verfügung, außerdem eine große Auswahl an Restaurants, Cafés, Musikklubs und Bars.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Infrastruktur. In der nahen Umgebung befinden sich ein Sportverein mit großem Angebot und Tennisplätzen, ein Yoga-Studio, ein Kieser-Training und ein Body & Soul Center mit 25-Meter-Schwimmbecken. Die Anbindung an den ÖPNV ist mit der nahen S-Bahnhaltestelle „Donnersberger Brücke“ optimal; in die Münchner City gelangt man auch schnell per Rad.

Ausstattungs-Beschreibung

- Lift vorhanden, fährt bis ins Zwischengeschoss
- Laminat in Holzoptik im Flur und in den Schlafzimmern
- Eichenstäbchenparkett in Würfelverlegung im Wohn-/Esszimmer,
- Fliesen im Bad und im Gäste-WC
- Einbauküche (erneuerungsbedürftig), mit hellen Fronten, Stangengriffen und dunkler Arbeitsfläche in NatursteinOptik, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug (beides Siemens), Backofen, Geschirrspüler (Bosch) und Edelstahlspüle
- Abstellkammer mit Einbauten angrenzend zur Küche
- Bad, raumhoch hell gefliest, ausgestattet mit Waschbecken mit Unterschrank, Wanne, beleuchtetem Spiegel und Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC, hell gefliest, ausgestattet mit Waschbecken und WC
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Schränke im Schlafzimmer (können bei Bedarf übernommen werden)
- Kunststoff-Fenster, weiß, 2-fach verglast
- Tür mit Glaseinsatz zum Wohnzimmer
- Türkommunikation Gegensprechanlage (Ritto)
- Loggia mit Hauptausrichtung nach Westen, mit Steinbelag, ausgestattet mit Steckdose und Stauraumabteil
- Kellerabteil, ca. 5 m2
- Innenhof, gemeinschaftlich, mit Spielplatz und Sitzgelegenheiten
- Fahrradabstellmöglichkeiten vor dem Haus

Objektbeschreibung

Im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses gelegen, überzeugt diese 3-Zimmer-Wohnung mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und einem ruhigen Blick in den grünen Innenhof. Der nach Westen ausgerichtete Wohn-/Essbereich hat ein freundliches, einladendes Ambiente. Die überdachte Loggia ist ebenfalls nach Westen ausgerichtet und lädt bis in die Abendstunden zum Verweilen in der Sonne ein.

Eine ruhige Anwohnerstraße, der gemeinschaftliche Innenhof mit altem Baumbestand und die Nähe zum Hirschgarten geben der Wohnung ihren besonderen Charakter. Das Eichen-Stäbchenparkett in Würfelverlegung im Wohnzimmer erinnert an den Charme der Entstehungszeit. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und bietet so die Gelegenheit, ihr Potenzial ganz nach eigenen Vorstellungen zu entfalten. Die begehrte Lage in Neuhausen verbindet urbanes Flair mit grünen Rückzugsorten: Der Rotkreuzplatz ist in wenigen Minuten erreichbar, und die nahe S-Bahn-Haltestelle „Donnersberger Brücke“ führt schnell in die Münchner City.

Die Wohnung bietet ca. 73 m² Wohnfläche und ca. 76 m² Nutzfläche. Zum großzügigen Wohn-/Essbereich kommt eine separate Küche mit kleinem Essplatz und angrenzender Abstellkammer. Das Schlafzimmer mit Blick ins Grüne ist ein ruhiger Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein hell gefliestes Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates Gäste-WC ergänzen die Räume. Die Loggia mit praktischem Stauraumabteil und ein Kellerabteil 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















