

**80639 München**

## Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Laufweite zum Nymphenburger Schlosspark



Kaufpreis  
**670.000 €**

Wohnfläche  
**69 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**3**

**Ihr Ansprechpartner**  
**RIEDEL Immobilien GmbH**

Julian Wetzel  
+49 89 159455-0  
anfragen@riedel-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Nutzfläche          | 70 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche          | 69 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| Schlafzimmer        | 1                 |
| Stellplätze         | 1                 |
| Wohneinheiten       | 16                |

### Preise & Kosten

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| Hausgeld        | 311 €                                |
| Kaufpreis       | 670.000 €                            |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Baujahr (Haus)            | 1999        |
| Wertklasse                | C           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Primär-Energieträger      | Gas         |
| Energieverbrauchskennwert | 95.7        |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 2000     |
| Zustand | gepflegt |

### Ausstattung

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Küche                  | Einbauküche        |
| Fahrstuhl              | Personen-Fahrstuhl |
| Befeuerung             | Gas                |
| barrierefrei           | ja                 |
| unterkellert           | JA                 |
| Stellplatzart          | Duplex-Garage      |
| Ausstattungs-Kategorie | STANDARD           |

### Objekt-Titel

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Laufweite zum Nymphenburger Schlosspark

### Lage-Beschreibung

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.

.....  
Online-ID:  
TLGUXNLE  
.....

Objekt-Nr.:  
ETW 3744  
.....



**vr-wohnen.de**  
**Immobilienangebote von**  
**Volks- und Raiffeisenbanken**

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.

Der Nymphenburger Schlosspark liegt fast direkt vor der Haustür und lädt mit seinen verwünschten Wegen zu allen Jahreszeiten zum Spaziergehen und zur Erholung im Grünen ein. Auch zahlreiche kulinarische Hotspots wie das „Acetaia“ und das „Broeding“ liegen in der Nähe. Von Hockey über Fußball hin zu Tennis: Der nahegelegene ESV Laim bietet auf seinen attraktiven Sportanlagen ein vielfältiges Programm für die ganze Familie. Die S-Bahn-Station „Laim“ (Stammstrecke) sorgt ohne Umstieg für eine schnelle Verbindung in die City und zum Flughafen.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- Eichen-Mosaikparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche und Bad, hier Fliesen)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, regulierbar über Raumthermostate
- Einbauküche mit hellen Fronten und Stangengriffe, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler (alles AEG), Kühl-Gefrierkombination, Edelstahlspüle (Franke), Fliesenrückwand und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Tageslichtbad, hell gefliest, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken, beleuchtetem Spiegel, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss
- Weiße Kunststofffenster, 2-fach verglast
- Manuelle Rollläden
- Teils innenliegende Wabenplissees
- Weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen
- Schiebetür zur Küche
- Gegensprechanlage
- Alarmanlage
- Loggia mit Steinbelag, ausgestattet mit Beleuchtung und Steckdose
- Keller ca. 5 m<sup>2</sup>, mit eigener Beleuchtung und Steckdose
- Tiefgaragenstellplatz, Duplex, ca. L 5,00 m × B 1,90 x H 1,50 m

## Objektbeschreibung

---

Zwischen Romanplatz und Nymphenburger Schlosspark gelegen, zeichnet sich diese Wohnung durch eine hervorragende Infrastruktur und eine naturnahe Lage aus. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines vorbildlich instand gehaltenen Mehrparteienhauses aus dem Jahr 2000, das angenehm von der Straße zurückversetzt ist.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 69 m<sup>2</sup> und besteht aus einem offenen Wohn-/Essbereich, einer separaten Küche, einem Schlafzimmer, einem weiteren individuell nutzbaren Zimmer und einem Bad. Viele Monate im Jahr lässt sich eine geschützte Loggia mit Morgensonne nutzen. Im Untergeschoss befindet sich ein Kellerabteil. Zur Wohnung gehört ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage. Ein Lift ist vorhanden.

Eichen-Mosaikparkett mit Fußbodenheizung und bodentiefe Fenster lassen eine wohnliche, sonnendurchflutete Atmosphäre entstehen. Die helle Küche und das Tageslichtbad können im Rahmen einer Erneuerung persönlichem Stilempfinden und modernen Komfortansprüchen angepasst werden. Hervorzuheben ist die vorzügliche Lage. Der Romanplatz mit Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Bus- und Tram-Anschluss liegt nur wenige Schritte entfernt. Über einen Seiteneingang gelangt man auch schnell in den Nymphenburger Schlosspark.

## 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 grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

## Impressionen



