80639 München

Idyllisch und zentral: Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse



Kaufpreis
485.000 €

Wohnfläche
59 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	80 m²
Wohnfläche	59 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Wohneinheiten	44

Preise & Kosten

Hausgeld	240 €
Kaufpreis	485.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2023

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	28.08.2028
Ausstelldatum	29.08.2018
Primär-Energieträger	Öl
Energieverbrauchkennwert	107.7

Austattung

Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Öl
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Idyllisch und zentral: Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse

Lage-Beschreibung

Online-ID:
WBUEVLYY

Objekt-Nr.:
ETW 3816

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Nymphenburg-Neuhausen zählt zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens. Die Wohnung liegt in einer der schönsten Alleestraßen des Viertels, nur wenige Schritte vom Grünwaldpark und dem Nymphenburger Schlosskanal entfernt. Mit einem kurzen Spaziergang erreicht man das Nymphenburger Schloss mit seinen weitläufigen Parkanlagen. Zu allen Jahreszeiten vermittelt dieses exzellente Umfeld einen außergewöhnlichen Charme.

Stadtnah und dennoch ruhig, besticht diese sehr beliebte und gesuchte Wohngegend durch historische Villenbebauung und gründerzeitliche Alleestraßen. Eine lebendige Mischung aus Tradition und Moderne ist charakteristisch für dieses charmante Umfeld. Die Infrastruktur ist ideal. Zu Fuß oder per Rad bequem zu erreichen, befinden sich an der Nymphenburger Straße und rund um den Rotkreuzplatz zahlreiche Geschäfte des täglichen und gehobenen Bedarfs. Neben Super- und Biomärkten findet man hier die Herrmannsdorfer Landwerkstätten, Feinkost Garibaldi und einen Käfer Delikatessen-Markt. Mit zahlreichen ausgezeichneten Restaurants wie dem „Romans“, dem „Puro“, dem „Acetaia“, dem „Jacci“ und einigen mehr entwickelt sich Neuhausen mehr und mehr zu einem Magnet für Foodies.

Dank der U-Bahn-Station „Rotkreuzplatz“ quasi vor der Haustür ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV gegeben. Außerdem verkehrt auf der Nymphenburger Straße eine Tramlinie.

Ausstattungs-Beschreibung

- Bodenbeläge: Stabparkett in der Diele und im Wohn-/Esszimmer (neu in 1992), Vinyl-Belag im Schlafzimmer und in der Küche (neu in 2018), Fliesen im Bad
- Küchenzeile mit hellen Fronten, ausgestattet mit Kochfeld, Flachschirmdunstzug, Backofen, Waschmaschine (alles Siemens), schmalem Geschirrspüler (Bosch) und Edelstahl-Spüle
- Bad (erneuert in 2023), gestaltet mit hellgrauen Boden- und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit geräumiger, bodengleicher Rainshower-Dusche samt Glas-Falttür, Waschbecken samt beleuchtetem Spiegel, WC und Handtuchheizkörper
- Maßeinbauten: Garderobeneinbau in der Diele, Kleiderschrank im Schlafzimmer, zwei Bücherregale im Wohn-/Esszimmer
- Innentüren, weiß lackiert
- Kunststofffenster (neu in 2001), 2-fach verglast, mit Naturstein-Fensterbänken
- Rollläden, manuell
- Süd-Ost-Terrasse, ca. 29 m², mit Wasseranschluss
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil, ca. 2,2 m²
- Gasheizung (neu in 2021)

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.

Objektbeschreibung

Dieses Stadtdomizil begeistert durch seine Lage in einer der schönsten Wohnstraßen des begehrten Stadtviertels Neuhausen, nur wenige Schritte vom Grünwaldpark und dem Nymphenburger Schlosskanal entfernt. Beeindruckende Gründerzeit-Ensembles und viel Grün prägen dieses sehr beliebte, gesuchte Viertel mit hohem Wohn- und Freizeitwert.

Straßenabgewandt und mit absolut ruhiger Ausrichtung in einen üppig begrünten Innenhof präsentieren sich die Räumlichkeiten im Hochparterre eines Mehrfamilienanwesens. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 59 m² und umfasst ein Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Bad und eine Küche. Auf der vollen Länge der Wohnung verläuft eine ca. 29 m² große Süd-Ost-Terrasse, die in dieser urbanen Lage ein schönes Outdoor-Refugium bildet. Komplettiert wird dieses Domizil durch ein Kellerabteil.

Hervorzuheben ist die perfekte Infrastruktur mit Geschäften wie den Herrmannsdorfer Landwerkstätten, Feinkost Garibaldi und einem Käfer Delikatessen-Markt in Laufnähe. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist optimal. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die U-Bahn-Station „Rotkreuzplatz" (drei Stationen bis zum Hauptbahnhof). Per Rad gelangt man in ca. 15 Minuten in die Münchner City. Zahlreiche Institute der LMU und der TUM sind ebenfalls schnell erreichbar.

Impressionen

















