



Kaufpreis
430.000 €

Wohnfläche
54,45 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Lara Knechtel
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer	
Nutzfläche	56,31 m ²
Wohnfläche	54,45 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten	
Hausgeld	432 €
Kaufpreis	430.000 €
Außenco urtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja
stp_duplex_stellplatzkaufprei s	20.000 €

Energieausweis	
Art	Verbrauch
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	21.02.2028
Ausstelldatum	22.02.2018
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	128

Zustand	
Baujahr	1994
Zustand	renovierungsbedürftig

Ausstattung	
Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Duplex-Garage

Objekt-Titel

In ruhiger Lage: 2-Zimmer-Gartenwohnung mit idealem Grundriss

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
EFUCLGPM
.....
Objekt-Nr.:
ETW 3850
.....



Nymphenburg und insbesondere Gern zählen zu den Spitzenwohnlagen Münchens. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen, zu den Auffahrtsalleen und dem Schlosskanal vermittelt ein besonderes Lebensgefühl. Die charmante Gartenwohnung liegt eingebettet in eine ruhige, intakte Nachbarschaft, die von teils historischer Bebauung und viel Grün geprägt wird. Im nahen Umkreis und bequem zu Fuß erreichbar, findet man Geschäfte des täglichen Bedarfs und weitere Annehmlichkeiten (Super- und Biomarkt, Metzgerei, Bäckerei, Apotheke, Friseur und Gemüseladen). Mehrere Sportvereine mit Hockey-, Tennis- und Squash-Angeboten, ein Yoga- und Tanzstudio, das Dante-Freibad mit Winter-Outdoor-Sportbecken, der der Schlosspark und der ebenfalls nahegelegene Olympiapark bieten Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Auch gute Restaurants stehen in der Umgebung zur Auswahl. Die U-Bahnstation „Gern“ sowie die Tramlinie an der Menzinger Straße sorgen für eine optimale Anbindung an den ÖPNV.

Ausstattungs-Beschreibung

- Stufenfreier Wohnungszugang vom Straßenniveau und von der Tiefgarage (per Lift)
- Naturstein-Treppenhaus; Lift vom Erdgeschoss ins Untergeschoss
- Fertigparkett/Laminat in der Diele, dem Wohn-/Esszimmer und dem Schlafzimmer; Fliesen in Küche und Bad
- Fußbodenheizung
- Erneuerungsbedürftige Einbauküche mit mattweißen Fronten und Kunststoff-Arbeitsflächen, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen und Edelstahl-Spüle samt Armatur
- Bad, raumhoch hell gefliestes, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken, Spiegel samt Beleuchtung, WC und elektrischem Handtuchwärmer
- Manuelle Rollläden (ausgenommen im Glaserker)
- Holzfenster, 2-fach verglast
- Mattweiße Innentüren mit Messing-Beschlägen
- Gegensprechanlage
- Natursteinterrasse mit Beleuchtung, Steckdose und Wasseranschluss, anschließend kleiner Privatgarten mit Ostausrichtung
- Gemauerter Kellerraum mit Drahtgittertür, eigener Beleuchtung und Steckdose, ca. 5,1 m², stufenfrei erreichbar per Lift
- Duplex-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage
- Gemeinschaftlicher Waschraum mit Münzgeräten, Ausgussbecken und Fenster, stufenfrei erreichbar per Lift
- Gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum im Außenbereich

Objektbeschreibung

Diese Gartenwohnung begeistert durch ihre Lage in einer ruhigen Wohnstraße des begehrten Stadtteils Nymphenburg-Gern, direkt an der idyllischen Groffanlage und nur rund 15 Gehminuten vom Schloss Nymphenburg mit seinem weitläufigen Schlosspark entfernt. Stimmungsvolle Alleen, eine teils historische Bebauung und viel Grün prägen dieses sehr beliebte, gesuchte Viertel mit hohem Wohn- und Freizeitwert.

Mit ruhiger Ausrichtung in den eingewachsenen Garten präsentieren sich die Räumlichkeiten im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 12 Einheiten. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 54 m² und umfasst ein lichterfülltes Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Bad und eine Küche. Ein Glaserker mit nahezu bodentiefen Fenstern verleiht dem Wohnbereich luftiges Wintergarten-Flair. Die teils überdachte Naturstein-Terrasse in Ostausrichtung geht in einen kleinen Privatgarten über und bildet ein schönes Outdoor-Refugium im Grünen. Komplettiert wird diese Wohnung durch ein Kellerabteil und einen Duplex-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, beides stufenfrei per Lift erreichbar. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und bietet so die Chance, eigene Vorstellungen von Stil und Komfort zu verwirklichen.

Hervorzuheben ist die hervorragende Infrastruktur: Nur rund 240 Meter entfernt befinden sich ein gut sortierter Supermarkt, ein Obst- und Gemüseladen sowie eine Apotheke. Weitere Geschäfte wie Biomarkt, Metzgerei und Bäckerei sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Auch das Freizeitangebot überzeugt mit mehreren Sportvereinen, dem Dante-Freibad und dem nahegelegenen Olympiapark. Die Anbindung an den ÖPNV ist optimal: Die U-Bahn-Station „Gern“ sowie die Tramlinie an der Menzinger Straße sind in kurzer Zeit erreichbar.

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



