



80639 München

Charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Gestaltungspotenzial in Bestlage am Schlosspark



1.080.000 €

Kaufpreis

116 m²

Wohnfläche

127 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Luisa Huber

Tel.: +49 89 15 94 55-80

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	116 m²
Nutzfläche	127 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	25

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.080.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	444 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.02.2029
Baujahr (Haus)	1979
Energieverbrauchskennwert	88
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Erdgas schwer



Zustand

Baujahr	1979
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Fliesen in Dielen, Küche und Bad; Fertigparkett im Wohn-/Essbereich sowie in beiden Schlafzimmern
- Bad, gestaltet mit Fliesen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Doppel-Waschtisch samt Unterschrank und integriertem Spiegel, zwei Wandleuchten und WC
- Gäste-WC, gestaltet mit Bisazza-Glasmosaik, ausgestattet mit Handwaschbecken, beleuchtetem Spiegel und WC
- Naturfarbene Holz-Innentüren
- Holzfenster, 2-fach verglast
- Manuelle Rollläden
- Raumhoher Einbauschränk mit Schiebetüren im Schlafzimmer
- Erneuerte Gegensprechanlage
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ca. 2,44 m breit, ca. 5 m lang, Höhe der Tiefgarage: ca. 2,18 m
- Kellerabteil, ca. 9 m²
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller



Beschreibung

Dieses reizvolle Objekt befindet sich in absolut begehrter, privilegierter Lage, nur wenige Schritte vom Nymphenburger Schlosspark entfernt. Alte Alleeebäume säumen die Straße und sorgen damit für ein angenehmes Mikroklima, während teils denkmalgeschützte Altbauten im Umkreis ein historisches Flair vermitteln. Zugleich ist mit dem nahen Romanplatz eine perfekte Infrastruktur und eine optimale Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

Die Räumlichkeiten verteilen sich über ca. 116 m² und zeichnen sich durch einen hervorragend gegliederten Grundriss aus. Ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit anschließender Terrasse, eine Küche, zwei Schlafzimmer, ein Bad, ein Gäste-WC und eine Abstellnische bilden das Raumangebot. Ein Highlight ist der Privatgarten mit sonniger West-Ausrichtung, der einen traumhaften Blick in parkähnlichen Baumbestand eröffnet. Komplettiert wird dieses Domizil in Bestlage durch ein geräumiges Kellerabteil und einen Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand. Im Zuge einer Renovierung lassen sich persönliche Vorstellungen von Stil und Komfort realisieren, sodass ein modernes Zuhause in sehr gesuchter Lage nahe dem Schlosspark entsteht.

Lage

Nymphenburg gehört zu den Spitzenwohnlagen Münchens mit höchster Lebensqualität und niveauvollem Publikum. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen herrlichen Parkanlagen, zum Schlosskanal und den Auffahrtsalleen lässt zu allen Jahreszeiten ein unverwechselbares Lebensgefühl entstehen. Auch der nahe Hirschgarten zählt zu den beliebtesten Erholungsgebieten der Stadt.

Die exklusiv von uns angebotene Gartenwohnung befindet sich in einer der stimmungsvollsten und doch zentralsten Lagen Nymphenburgs, nahe der Schlossparkmauer. Mit wenigen Schritten gelangt man in den Schlosspark, der rund ums Jahr zum Spaziergehen, Walken und Joggen einlädt. Die Infrastruktur ist ideal. Im nahen Umkreis und am Romanplatz findet man zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten; auch empfehlenswerte Restaurants liegen ganz in der Nähe. Angebote für den gehobenen Bedarf stehen an der Nymphenburger Straße und rund um den Rotkreuzplatz zur Auswahl (Garibaldi, Herrmannsdorfer Landwerkstätten, Galeria mit Gourmet-Abteilung etc.).

Der nahegelegene ESV bietet ein breit gefächertes Sportprogramm, darunter Tennis. Im Studio One an der Laimer Unterführung stehen Ballett, Tanz, Yoga, Pilates und Workout zur Auswahl. Den S-Bahnhof „Laim“ (Stammstrecke, u.a. S1 direkt zum Flughafen) erreicht man schnell zu Fuß oder per Rad. Am Romanplatz verkehren Busse und die Tram; die Tramlinie 17 fährt in knapp zehn Minuten zum Hauptbahnhof.

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.

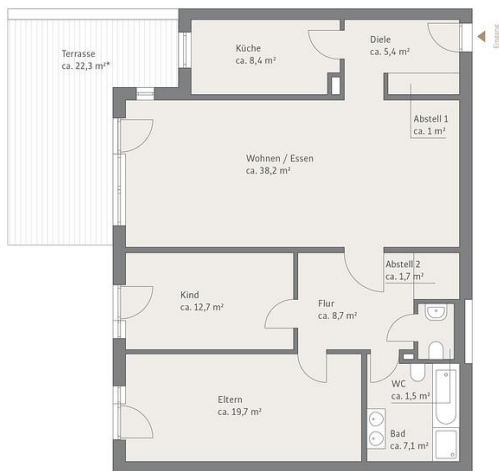
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











GRUNDRISS ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	115,6	11,1	126,7
Diele	5,4		5,4
Abstell 1	1,0		1,0
Küche	8,4		8,4
Wohnen / Essen	38,2		38,2
Abstell 2	1,7		1,7
Flur	8,7		8,7
WC	1,5		1,5
Bad	7,1		7,1
Eltern	19,7		19,7
Kind	12,7		12,7
Terrasse zu ½	11,2	11,1	22,3
Gesamt	115,6	11,1	126,7

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,50 m

