



80638 München

Ideal geschnittene, helle 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Privatgarten



670.000 €

Kaufpreis

67 m²

Wohnfläche

78 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Alina Heidemann

Tel.: +49 89 15 94 55-12

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67 m ²
Nutzfläche	78 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	7

Preise & Kosten

Kaufpreis	670.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	520 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.08.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1989
Energieverbrauchskennwert	188,2
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr 1989
Zustand gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Ahorn-Stabparkett im Wohnzimmer (hier frisch geschliffen und lackiert), im Windfang/Flur und in der Essdiele; Laminat in beiden Schlafzimmern; Linoleum in der Küche; Fliesen im Bad
- Einbauküche mit lichtgrauen Fronten, ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler (alles Bauknecht) sowie Edelstahl-Spüle; eine freistehende Kühl-Gefrier-Kombination ist vorhanden
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit weißen Fliesen, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken, WC und beleuchtetem Spiegel
- Waschtrockner (Bauknecht) im Bad
- Weiße Innentüren
- Holzfenster, 2-fach verglast
- Manuelle Rollläden
- Gegensprechanlage
- Privatgarten (exklusives Sondernutzungsrecht) mit Süd-West-Ausrichtung, Naturstein-Terrasse samt manuell bedienbarer Markise und Steckdose, Wasseranschluss und geräumigem Gartenhaus; die vorhandenen Gartengeräte können auf Wunsch ohne Aufpreis übernommen werden
- Extrabreiter Tiefgaragen-Einzelstellplatz, zwischen 2,60 und 2,80 m breit; Tiefgaragentor per Fernsender bedienbar; komplett überdachte Abfahrtsrampe zur Tiefgarage
- Gemauerter, verschließbarer Kellerraum, ca. 6 m², mit Fenster, Licht und Steckdose
- Gemeinschaftlicher Waschkeller mit eigenem Geräte-Stellplatz, Ausgussbecken und Fenster

Die Möblierung kann vollständig oder teilweise zu einem Aufpreis übernommen werden.



Beschreibung

Dieses Objekt präsentiert sich in absolut gesuchter, familienfreundlicher Lage, eingebettet in ein gewachsenes, intaktes Wohnviertel mit ausgezeichneter Infrastruktur in Nymphenburg-Gern. Eine gepflegte Bebauung, viel Grün, Einkaufsmöglichkeiten quasi vor der Haustür und ein umfangreiches Sportangebot prägen das Umfeld und begeistern ein anspruchsvolles Publikum. Auch exzellente Kitas und Schulen stehen zur Auswahl.

Neben der ausgezeichneten Lage überzeugt die 3-Zimmer-Wohnung durch den intelligenten, flexibel nutzbaren Grundriss. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 67 m² und umfasst ein Wohnzimmer, eine Essdiele mit anschließender Küche, eine praktische Vorrats-/Abstellkammer sowie zwei ausgesprochen ruhige (Schlaf-)Zimmer und ein Tageslicht-Bad. Ein Highlight ist der blickdicht eingewachsene Privatgarten mit sonniger Süd-West-Ausrichtung.

Die Wohnung ist mit Ahornparkett sowie einer Einbauküche ausgestattet und sofort bezugsbereit. Komplettiert wird dieses reizvolle Domizil durch einen fest verschließbaren, hellen Kellerraum von ca. 6 m² und einen überbreiten Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage. Das bestens instandgehaltene Mehrparteienhaus umfasst lediglich sieben Einheiten; die Gasheizung wurde 2023 erneuert.

Lage

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 exklusiv von uns zum Kauf angebotene Gartenwohnung liegt eingebettet in einer ruhigen, intakten Nachbarschaft, die von gepflegter Bebauung und viel Grün geprägt wird.

Die Infrastruktur ist perfekt und äußerst familienfreundlich. Im nahen Umkreis und bequem zu Fuß erreichbar, findet man Geschäfte und weitere Annehmlichkeiten (Super- und Biomarkt, Metzgerei, Bäckerei, Apotheke, Friseur und Gemüseladen). Auch empfehlenswerte Restaurants wie beispielsweise der beliebte „Kurfürst Maximilian“, das neu eröffnete „Obers“ und die „Villa Dante“ stehen zur Auswahl. Nymphenburg ist bekannt für seine exzellenten Kitas, darunter auch bilinguale Angebote.

Der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage ist ausgezeichnet. Mehrere Sportvereine, Tennis- und Squash-Plätze, ein Yoga- und Tanzstudio, das Dante-Freibad mit Winter-Außenbecken und Saunabereich, der nahe Olympia- und der Schlosspark eröffnen ein umfassendes Angebot. Die U-Bahnstation „Westfriedhof“ sowie mehrere Buslinien sorgen für eine optimale Anbindung an den ÖPNV. Vom schnell erreichbaren Bahnhof Moosach gelangt man mit der S1 umstiegsfrei zum Münchner Flughafen.

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.









* Die tatsächliche Terrassenfläche wird in Form der Flächenangabe des Bauantrags ab, im Besonderen hinsichtlich der Flächen gemäß Planung von Konkreteas bis.

Bei Einheitsplan, wenn die Flächenangaben im Exposé basieren auf den Raumangaben von Konkreteas bis. Im Zuge der Bauabfertigung können sich Änderungen ergeben, weshalb sich für Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	67,0	10,8	77,8
Wohnen/Essen	23,3		23,3
Schlafen 1	12,5		12,5
Schlafen 2	11,4		11,4
Bad	5,2		5,2
Küche	4,9		4,9
Abstellraum	1,3		1,3
Windfang	2,1		2,1
Flur	2,7		2,7
Terrasse zu 1/4	3,6	10,8	14,4
Gesamt	67,0	10,8	77,8

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/4 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von ca. 2,50 m
bis zu ca. 3,10 m

