

80639 München

Sonnige DG-Wohnung mit charmantem Wohnambiente in Nymphenburg in der Nähe des Hirschgartens!



Kaufpreis
495.000 €

Wohnfläche
58 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
Immobilien Zippold GmbH

Manfred Bürgmann
08917958199
h.zippold@immobilien-zippold.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58 m ²
separate WCs	1
Zimmer	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Hausgeld	262 €
Kaufpreis	495.000 €
Außenc	2,38 % Käuferprovision inkl. ourtage
	19% Mehrwertsteuer
Kaufpreis / qm	8.534,48 €
stp_tiefgarage_stellplatzkaufp	25.00
reis	0 €

Zustand

Baujahr	1963
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1963
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	16.10.2033
Endenergiebedarf	142.40
Primär-Energieträger	GA S

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	Ja

Objekt-Titel

Sonnige DG-Wohnung mit charmantem Wohnambiente in Nymphenburg in der Nähe des Hirschgartens!

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
RYCGYBTY
.....

Objekt-Nr.:
48254MB
.....



Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im begehrten Münchner Stadtteil Nymphenburg, zwischen dem Hirschgarten, dem Nymphenburger Schloßpark und der S-Bahnhaltestelle Laim. Das gewachsene Wohnumfeld zeichnet sich durch gepflegte Wohnhäuser, begrünte Grundstücke und eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre aus. Die verkehrsberuhigte Lage verbindet entspanntes Wohnen mit den Vorzügen einer ausgezeichneten städtischen Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Fachgeschäfte befinden sich im näheren Umfeld. Auch Kindergärten, Schulen, Arztpraxen und gastronomische Angebote sind gut erreichbar. Die nahegelegenen Geschäftsbereiche rund um die Wotanstraße, den Romanplatz und neben der S-Bahnhaltestelle Laim ergänzen das vielfältige Angebot.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die Straßenbahnlinie 16 und 17 sowie verschiedene Busverbindungen und die S-Bahstammstrecke ermöglichen eine bequeme Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt und angrenzender Stadtteile. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen besteht zudem eine gute Anbindung an den Mittleren Ring und das überregionale Straßennetz.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert dieser Wohnlage. Der weitläufige Schlosspark Nymphenburg mit seinen historischen Gartenanlagen, Spazierwegen und Grünflächen lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein. Auch der Botanische Garten, der Hirschgarten mit seinem beliebten Biergarten sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die Lage vereint auf besondere Weise Ruhe, ein gepflegtes Wohnumfeld und die Nähe zur Münchner Innenstadt. Damit bietet sie ideale Voraussetzungen für Menschen, die eine hohe Wohn- und Lebensqualität in einem der traditionsreichsten und beliebtesten Stadtteile Münchens schätzen.

Ausstattungs-Beschreibung

- * Kellerabteil (5,6qm)
- * Tiefgaragen-Einzelstellplatz, Kaufpreis 25.000 €
- * gepflegter Parkettboden im Flur, Wohnzimmer und Schlafzimmer
- * separater Küchenbereich mit EBK (Laminatboden)
- * sehr gepflegtes, weiß gefliestes Badezimmer mit Dachfenster
- * Waschmaschinenanschluß im Bad
- * Im Jahr 2024, wurde im Haus eine neue Gas-Zentralheizung eingebaut

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und sonnige Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihren gut durchdachten Grundriss, helle Wohnräume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Dachgauben und großzügige Fensterflächen verleihen der Wohnung einen besonderen Charme und sorgen für viel Tageslicht.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine nahezu quadratische Diele, von der aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind.

Zur linken Seite befindet sich das Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss. Ein Dachflächenfenster sorgt für natürliches Tageslicht und eine gute Belüftungsmöglichkeit.

Rechter Hand liegt das geräumige Schlafzimmer, das durch eine Dachgaube angenehm belichtet wird und ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie weitere Schlafzimmereinrichtungen bietet.

Geradeaus öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Zwei Fenster an der Giebelseite sowie eine nach Süden ausgerichtete Dachgaube schaffen ein helles, freundliches Ambiente und bieten schöne Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung des Wohn- und Essbereichs.

Die unmittelbar angrenzende Küche ist durch eine praktische Schiebetür vom Wohnbereich getrennt. Diese Raumaufteilung verbindet die Vorteile einer separaten Küche mit kurzen Wegen zum Essbereich.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet mit ihren hellen Räumen und dem gemütlichen Dachgeschosscharakter ein attraktives Zuhause für Singles oder Paare.

Ein weiterer Vorteil ist die kurzfristige Verfügbarkeit: Die Wohnung eignet sich sowohl zur zeitnahen Eigennutzung als auch als interessante Kapitalanlage zur Vermietung.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 142.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die von der Auftraggeberin an uns weitergegeben wurden. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Leistungen zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision in Höhe von 2,38% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

Die Bilder wurden unter Verwendung von KI möbliert.

Impressionen





