



**80639 München**

**Ideal geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon  
in begehrter, nobler Lage**



**590.000 €**

Kaufpreis

**65 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**67 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2,5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Luisa Huber

Tel.: +49 89 15 94 55-80

[anfragen@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen@riedel-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	65 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	67 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	11

**Allgemeine Infos**

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

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	590.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	421 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
gültig bis	11.03.2024
Baujahr (Haus)	1983
Energieverbrauchskennwert	139.0
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Erdgas schwer



## Zustand

Baujahr	1983
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Teppichboden in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche und Bad)
- Einbauküche aus dem Baujahr, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühlschrank und Edelstahlspüle
- Tageslicht-Bad aus dem Baujahr, hell gefliest, ausgestattet mit Wanne samt klappbarer Duschtrennung, Waschbecken samt Unterschrank, beleuchtetem Spiegel sowie WC
- Naturdunkle Holz-Innentüren
- Holzfenster, 2-fach verglast, mit Naturstein-Fensterbänken
- Manuelle Rollläden
- Gegensprechanlage
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ca. 2,30 m breit, ca. 5,40 m lang
- Kellerabteil, ca. 5,3 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftlicher Waschraum mit Münzgeräten im Untergeschoss



## Beschreibung

Dieses Objekt begeistert durch seine Lage in einer der schönsten Wohnstraßen des begehrten Stadtviertels Nymphenburg, nur wenige Schritte von der Villenkolonie Neuwittelsbach und dem Nymphenburger Schlosskanal entfernt. Beeindruckende Gründerzeit-Ensembles und viel Grün prägen dieses ebenso privilegierte wie familienfreundliche Viertel. Die unmittelbare Nähe zur Südlichen Auffahrtsallee und zum Nymphenburger Schloss mit seinen prachtvollen Parkanlagen lässt zu allen Jahreszeiten ein unwiederbringliches Lebensgefühl entstehen.

Das Objekt befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt nur neun Einheiten und erstreckt sich über ca. 65 m<sup>2</sup>. Hervorzuheben ist der ausgezeichnete Grundriss. Das Raumangebot umfasst ein Wohn- und Esszimmer mit Balkon, eine Küche, ein Schlafzimmer sowie einen weiteren attraktiven Raum, der sich ganz nach Bedarf als Kinder- bzw. kombiniertes Arbeits-/Gästezimmer nutzen lässt. Ein Tageslichtbad komplettiert die Räumlichkeiten.

Zu dieser gepflegten, jedoch renovierungsbedürftigen Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

## Lage

Nymphenburg-Neuhausen zählt zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens. Einen ganz besonderen Reiz entfaltet das Ende des 19. Jahrhunderts südlich des Schlosskanals entstandene Neuwittelsbacher Villenquartier, in dessen unmittelbarer Nähe sich die zum Kauf angebotene Wohnung befindet. Das Objekt liegt in der Prinzenstraße, einer der begehrtesten Adressen des Viertels. Nur wenige Schritte entfernt, verlaufen die Südliche Auffahrtsallee und der Nymphenburger Schlosskanal. Mit einem kurzen Spaziergang erreicht man das Nymphenburger Schloss mit seinen weitläufigen Parkanlagen. Zu allen Jahreszeiten vermittelt dieses exzellente Umfeld außergewöhnlichen Charme.

Stadtnah und dennoch ruhig, besticht diese noble Wohngegend durch historische Villenbebauung, prachtvolle Gärten und gründerzeitliche Alleestraßen. Die Infrastruktur ist ideal. Zu Fuß oder per Rad bequem zu erreichen, befinden sich am nahen Roman- und rund um den Rotkreuzplatz zahlreiche Geschäfte des täglichen und gehobenen Bedarfs. Auch ausgezeichnete Restaurants stehen im Viertel zur Auswahl.

Sportvereine mit Hockey- und Tennisangebot, das Dante-Freibad, städtische und private Kitas (Wichtelakademie, Elly & Stoffl, International House for Kids/Preschool u.a.) sowie Grund- und weiterführende Schulen (darunter die renommierten Nymphenburger Schulen, die Maria-Ward-Schulen und das Käthe-Kollwitz-Gymnasium) bieten Familien eine intakte, niveauvolle Umgebung. Die Anbindung an den ÖPNV ist optimal.

## 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 grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.







## GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	64,8	2,5	67,3
Flur	5,5		5,5
Abst.	1,0		1,0
Kind	9,0		9,0
Schlafen	13,7		13,7
Bad	4,9		4,9
Kochen	5,5		5,5
Wohnen	22,7		22,7
Balkon zu ½	2,5	2,5	5,0
<b>Gesamt</b>	<b>64,8</b>	<b>2,5</b>	<b>67,3</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu ½ in Wfl.

Raumhöhen von bis zu 2,45 m

