



80639 München

Kleinod in Nymphenburg - großzügige Gartenwohnung in ruhiger Lage



860.000 €

Kaufpreis

90 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Zippold GmbH

Gisela Droemer

Tel.: 00491728918439

g.droemer@immobilien-zippold.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	860.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Kaufpreis / qm	9.555,56 €
Aussen-Courtage	2,38 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.05.2034
Baujahr (Haus)	1972
Energieverbrauchskennwert	165.20
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer
- Holzfenster mit zweifach-Verglasung und bodentiefen Fenster-Elementen zur Westseite
- Schiebetürelement vom Schlafzimmer und Wohnzimmer zur West-Terrasse und Garten
- Badezimmer mit Wanne, dieses Bad könnte mit den Abstellraum verbunden werden
- Duschbad mit Duschwanne, Waschtisch und WC
- Markise an der Westseite über der großen Terrasse
- Garten an der Westseite als Sondernutzungsfläche



Beschreibung

In einer ruhigen Anliegerstraße in Nymphenburg zwischen dem Romanplatz und dem Kirschgarten liegt eine gepflegte Wohnanlage, die von einem namhaften Architekten geplant wurde. Das Gebäude besteht aus EG, zwei Obergeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss. Nach Süden und Westen sind Balkone vorhanden. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein zentrales Treppenhaus und Laubengängen an der Ostseite. Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt im EG, im hinteren Teil des Grundstücks. Rechtlich betrachtet handelt es sich um zwei kleinere Wohnungen, die vom derzeitigen Eigentümer mit einem Durchgang verbunden wurden. Im Einzelnen besteht die Wohnung aus folgenden Räumen:

- Geräumige Diele über die die folgenden Räume erschlossen sind:
- praktische Küche mit Blick ins Grüne
- großes Schlafzimmer mit raumhohen Fenster-Elementen zum Garten
- kleines Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, Waschtisch und WC
- Durchgang zum Wohn/Esszimmer

Durch die zwei raumhohen Fenster-Elemente lässt sich dieser Raum sehr gut in einen Essbereich und einen Wohnbereich nutzen und möblieren

- separater Flur über den der zweite Zugang zur Wohnung möglich ist. Über den Flur sind die folgenden Räume zu erreichen:

- kleines Badezimmers ausgestattet mit Wanne, Waschtisch und WC
- Abstellraum mit Oberlicht; der Abstellraum und das Bad könnten zu einem größeren Bad verbunden werden.

Die Wohnung, bzw. die Wohnungen bieten somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zum Selbstbezug oder als Kapitalanlage.

Lage

Nymphenburg ist eine der begehrtesten Wohngegenden in ganz München und erfreut sich an größter Beliebtheit. Der Stadtteil verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Krankenhäusern, Kindergärten, Schulen, Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch verschiedene Straßenbahn- (16+17+12), diversen Buslinien (151) und der S-Bahnstammstrecke Haltestelle Laim und Hirschgarten, hervorragend.

Mit dem Auto erreicht man sehr schnell die Stuttgarter-, Lindauer-, Garmischer- sowie auch die Nürnberger Autobahn. Das Zentrum ist durch die gute öffentliche Anbindung schnell und bequem erreichbar.

In der Nähe lädt der wunderbare Schlosspark zu Spaziergängen und zur Entschleunigung ein. Sie erreichen ihn in ca. 12 Minuten zu Fuß.

Weiterhin gibt es ein großes Angebot an idyllischen Biergärten und kleineren Restaurants.

Erwähnenswert ist sicherlich der nur wenige Gehminuten entfernte Hirschgarten. Er gilt als einer der schönsten und größten Biergärten weit über München hinaus. Viele Münchner und auswärtige Gäste besuchen den Biergarten wegen seiner bayrischen Gemütlichkeit. Eine Oase unter alten Kastanien, inmitten der Großstadt.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.5.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 165.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.



Die Energieeffizienzklasse ist G.

Maklerprovision:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber 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.































