



80639 München

Urban, vielseitig und grün: Attraktive 2,5-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia



585.000 €

Kaufpreis

64 m²

Wohnfläche

68 m²

Nutzfläche

2,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Julian Wetzel

Tel.: +49 89 15 94 55-125

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64 m ²
Nutzfläche	68 m ²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	58

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	585.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	332 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	27.06.2028
Baujahr (Haus)	2007
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	80
Primär-Energieträger	Fernwärme



Zustand

Baujahr	2007
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Befeuern

Fernwärme ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Stabparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Eingangsbereich, Küche und Bad, hier Fliesen)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Zeitlose Einbauküche mit Fronten in Holzdekor und Stangengriffen, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen (alles Neff), Geschirrspüler (Bauknecht), Edelstahlspüle, freistehendem Kühlschrank und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Bad, hell gefliest, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken mit Grohe-Armatur, beleuchtetem Spiegelschrank, WC und Waschmaschinenanschluss
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Weiße Holzfenster, 2-fach verglast
- Manuelle Rollläden
- Weiße Innentüren, Tür mit Glaseinsatz zum Wohn-/Essbereich, Schiebetür zur Küche
- Video-Gegensprechanlage
- Loggia mit Beleuchtung, Steckdose und manuellen Markisen
- Keller, ca. 5 m², mit Licht- und Stromanschluss
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ca. L 5,05 m x B 2,48 m x H 2,08 m



Beschreibung

Mitten im Geschehen und doch nur wenige Schritte vom Nymphenburger Schlosspark entfernt: Diese geschmackvolle Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines vorbildlich instandgehaltenen Mehrparteienhauses aus dem Jahr 2007 mit lediglich neun Einheiten.

Das Raumangebot zeigt sich auf ca. 64 m² und umfasst einen Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer mit flexiblen Nutzungsoptionen und ein Bad. Eichenparkett mit Fußbodenheizung und bodentiefe Fenster lassen ein behagliches, einladendes Ambiente entstehen. Eine Loggia in West-Ausrichtung mit Abendsonne erweitert das Wohnen nach draußen. Zum Objekt gehören ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz. Ein Lift ist vorhanden.

Hervorzuheben ist die ausgezeichnete Lage: Nur wenige Schritte entfernt sind Einkaufsmöglichkeiten aller Art vorhanden. Ebenso schnell gelangt man über den südlichen Zugang in den Nymphenburger Schlosspark, der mit seinem ausgedehnten Wegenetz, verwunschenen Ecken, altem Baumbestand und kleinen Seen das ganze Jahr zum Spaziergehen und Joggen einlädt. Über die nahe gelegene S-Bahnhaltestelle Laim (Stammstrecke) gelangt man in 15 Minuten umstiegsfrei in die City.

Lage

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung liegt an der Schnittstelle zwischen Laim und Nymphenburg im Stadtquartier Nymphenburg Süd. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt sowie eine Grundschule und Kita liegen nur wenige Schritte entfernt. Auch ein Ärztehaus und ein Tanz- und Yogastudio sind vorhanden. Ein breit gefächertes Sportangebot von Tennis über Hockey bis Ultimate Frisbee bietet der ESV München, einer der größten Sportvereine der Stadt, der sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindet.

Ein Eldorado für Spaziergänger und Jogger ist der Nymphenburger Schlosspark, den man über den südlichen Zugang in wenigen Minuten erreicht. Auch der Hirschgarten lädt mit Traditionsbiertgarten, Grillwiese und Skaterpark zur Erholung und zum Sport im Grünen ein. Hervorragend ist auch die Anbindung an den ÖPNV. Quasi vor der Haustür liegen die S-Bahnhaltestelle Laim und mehrere Bushaltestellen.

Sonstige Angaben

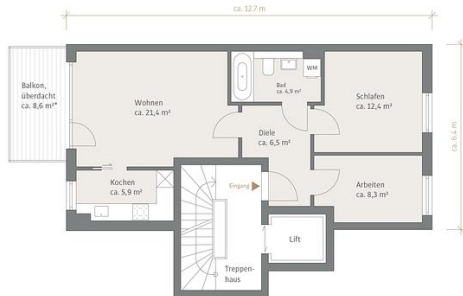
Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

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.







Der dargestellte Grundriss wurde auf Basis des uns zur Verfügung gestellten Planes des Eigentümers (Herstellung vom 03/2009) erstellt und spiegelt den aktuellen Stand der Immobilie wider. Im Detail berücksichtigt sind die Flächenangaben gemäß diesem Plan. Im Zuge der Bauausführung können sich Änderungen ergeben, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	63,7	4,3	68,0
Diele	6,5		6,5
Wohnen	21,4		21,4
Kochen	5,9		5,9
Bad	4,9		4,9
Schlafen	12,4		12,4
Arbeiten	8,3		8,3
Balkon zu 1/2	4,3	4,3	8,6
Gesamt	63,7	4,3	68,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,42 m

