

München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

# Moderne Etagenwohnung mit drei Balkonen und Wohlfühlambiente in ruhiger Lage

Objektnummer: 24225058



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24225058 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24225058 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24225058
Wohnfläche	ca. 70,4 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	550.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24225058 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	129.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.11.2028	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 24225058 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225058 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225058 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225058 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24225058 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24225058 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

## Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Etagenwohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung. Sie befindet sich in einem 1992 erbauten Gebäude und präsentiert sich dank umfangreicher Modernisierungen, zuletzt im Jahr 2017, in nahezu neuwertigem Zustand. Auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung zwei großzügige Zimmer, darunter ein ruhiges Schlafzimmer mit eigenem Balkon, sowie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer. Ein besonderes Highlight sind die drei Balkone, die der Wohnung eine außergewöhnliche Wohnqualität verleihen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich bieten. Über die verschiedenen Räume zugänglich, laden sie zum Verweilen und Entspannen im Freien ein. Der edle Eichenparkettboden schafft eine warme und einladende Atmosphäre, während die Fußbodenheizung mit individuell regulierbarer Einzelraumsteuerung für behagliche Wärme sorgt. Die charmanten Sprossenfenster verleihen der Wohnung ihren besonderen Charakter und lassen reichlich Tageslicht in die Räume fluten. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt elf Wohneinheiten in einer schönen und ruhigen Wohnlage unmittelbar neben dem attraktiven Hirschgarten. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar, was die Lage zusätzlich noch attraktiver macht. Die hervorragende Infrastruktur erfüllt alle Bedürfnisse des täglichen Lebens. Zur weiteren Ausstattung gehören ein Kellerraum für zusätzlichen Stauraum, sowie ein Tiefgaragenstellplatz und ein Personenaufzug, der den Zugang zur Wohnung unbeschwerlich ermöglicht. Ein Fahrradparkplatz ergänzt die Parkmöglichkeiten und ist besonders für Alltagsradler ideal. \* Die Immobilie wird als Kapitalanlage angeboten. \*\* Ein unbefristeter Mietvertrag wurde im November 2016 geschlossen. \*\*\* Der monatliche Mietzins netto beträgt 1.070 Euro. Bei Fragen oder Anregungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Objektnummer: 24225058 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

## Ausstattung und Details

- \* 50 m zum Hirschgarten
- \* Drei Balkone
- \* Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- \* Sprossenfenster
- \* Eichenparkett
- \* gepflegtes Gemeinschaftseigentum mit nur elf Wohneinheiten
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Fahrradparkplatz
- \* Gäste-WC
- \* Personenaufzug
- \* Gegensprechanlage
- \* Einbauküche

Objektnummer: 24225058 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

## Alles zum Standort

Nymphenburg/Neuhausen gehört zu den begehrtesten und ältesten Wohnvierteln in München. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der unmittelbaren Umgebung. Ein großes Handelszentrum befindet sich am Rotkreuzplatz. Eine Reihe guter Restaurants, Cafés und traditioneller Biergärten spiegeln das besondere Lebensgefühl dieser Wohngegend wieder. Der Schlosskanal und der weitläufige Nymphenburger Schlosspark bieten ein perfektes Refugium für Spaziergänge zu jeder Jahreszeit. Das Dante-Warmfreibad (ganzjährig geöffnet) und der nahe Olympiapark sorgen für perfekte Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Wirtschaftlich ist diese Gegend durch Arztpraxen, Beratungen, Kanzleien und kleinere bis mittlere Firmen geprägt. Auch befinden sich eine hohe Anzahl an Kindergärten, Kindertagesstätten und Schulen in diesem Bezirk. Das Zentrum von München ist mit dem Fahrzeug in knapp 10 Minuten erreicht. Die Verkehrsanbindung ist optimal durch den schnell zu erreichenden Altstadt- und Mittleren Ring und somit an sämtliche Autobahnanschlüsse gegeben. Der Flughafen ist mit dem Auto ca. 30 Minuten und mit der S-Bahn ca. 50 Minuten entfernt. Die U-Bahn Station „Gern“ der Linie U1 ist in wenigen Gehminuten erreichbar und vier Haltestellen vom Hauptbahnhof entfernt. Der Rotkreuzplatz ist der nächste Verkehrsknotenpunkt für die Tram-Linie 12 und Metro-Bus 53, 132 & 133. Zur Tram-Linie 20/21 Goethe-Institut sind es ca. 400 m.

Objektnummer: 24225058 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24225058 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)