

München

# Großzügiges Grundstück mit erstklassiger Lage in Nähe des Nymphenburger Schlosses

Objektnummer: C2320018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**KAUFPREIS: 5.400.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.049 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: C2320018 - 80638 München

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

Objektnummer: C2320018 - 80638 München

## Auf einen Blick

Objektnummer	C2320018	Kaufpreis	5.400.000 EUR
Baujahr	1920	Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: C2320018 - 80638 München

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: C2320018 - 80638 München

## Ein erster Eindruck

Dieses einmalige Grundstück befindet sich in ruhiger, erstklassiger Lage nahe des Nymphenburger Schlossparks im Stadtteil Neuhausen/ Nymphenburg. Das Objekt, mit eindrucksvollen ca. 1.049 m<sup>2</sup>, ist derzeit noch mit einem Einfamilienhaus samt Garage bebaut und wird durch einen liebevoll eingewachsenen Garten ummantelt. Die im Jahr 1920 erbaute Immobilie gilt jedoch als Altbestand und verfügt über ca. 166,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Neben den verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt das Grundstück durch seine Ausrichtung. Rund 54,88 Meter durchmisst es in der Nord-Süd-Ausdehnung, wodurch es der Straße abgeneigt und somit angenehm ruhig ist. Ein weiteres Highlight zeichnet sich durch die gegenüber dem Grundstück gelegene öffentliche Parkfläche aus, die das Grundstück für jeden, auch besonders für Familien sehr attraktiv macht. Die Verwendung des Grundstücks eignet sich für Wohngebäude jeglicher Art, wie z.B. Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser. Das Grundstück überzeugt neben seiner Größe vor allem durch die absolut herausragende Lage und der Nähe zum Nymphenburger Schloss, sowie dem botanischen Garten. Zusätzlich befinden sich alle wichtigen Einrichtungen und Geschäfte in umliegender Nähe, wodurch ein Traum vom Wohnen garantiert ist. Die zahlreichen Schulen sowie Kindergärten in der Nähe runden das Angebot großzügig ab. \*\* Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage und stehen Ihnen für einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung. \*\*\* Bei weiterem Interesse freuen wir uns darauf, für Sie Kontakte zu Architekten und Baufirmen herstellen zu dürfen.

Objektnummer: C2320018 - 80638 München

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Bestlage in Neuhausen/ Nymphenburg
- \* Großzügige Grundstücksfläche von ca. 1.049 m<sup>2</sup>
- \* Individuelle Nutzungsmöglichkeiten
- \* Umfangreiche Bebauungsmöglichkeiten gemäß § 34 Baugesetzbuch
- \* Sehr ruhige und beliebte Wohngegend
- \* Nymphenburger Schloss in unmittelbarer Nähe

Objektnummer: C2320018 - 80638 München

## 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 U-Bahn Station „Gern“ der Linie U1 ist in wenigen Gehminuten erreichbar. 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.

Demographische Zahlen Einwohnerzahl Neuhausen-Nymphenburg: 99.538 (Stand: 2017) Einwohnerzahl gesamte Stadt München inklusive Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg: 1,456 Millionen (Stand: 2018) Kaufkraftindex Stadt München: Kaufkraft 2019 pro Einwohner in € 31.925 Kaufkraftindex von 134,3 Arbeitslosenquote München: 3,4 % (Stand Dezember 2019) Mieterquote München = 76,2 % (Stand 2016) Eigentümerquote München = 23,8 % (Stand 2016) Infrastruktur Fernbahnhof = ca. 4 km Flughafen München = ca. 39 km Neuhausen-Nymphenburg – Landesgrenze Österreich = ca. 100 km Neuhausen-Nymphenburg – A8 = ca. 6 km Neuhausen-Nymphenburg – A99 = ca. 16 km Neuhausen-Nymphenburg – A92 = ca. 15 km Neuhausen-Nymphenburg – A96 = ca. 5 km Neuhausen –Nymphenburg – A9 = ca. 8 km

Objektnummer: C2320018 - 80638 München

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: C2320018 - 80638 München

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Nymphenburger Straße 120 München - Commercial

E-Mail: [commercial.muenchen@von-poll.com](mailto:commercial.muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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