

München

# Elegante 3,5-Zimmer-Wohnung in München-Nymphenburg - Ihr neues Zuhause in bester Lage

Número de propiedad: 25094002



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

PRECIO DE COMPRA: 960.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 82,06 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25094002 - 80335 München

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25094002 - 80335 München

## De un vistazo

Número de propiedad	25094002
Superficie habitable	ca. 82,06 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3.5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 35000 EUR (Venta)

Precio de compra	960.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25094002 - 80335 München

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	72.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.09.2030	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 25094002 - 80335 München

## La propiedad





Número de propiedad: 25094002 - 80335 München

## La propiedad



Número de propiedad: 25094002 - 80335 München

## La propiedad





Número de propiedad: 25094002 - 80335 München

## La propiedad





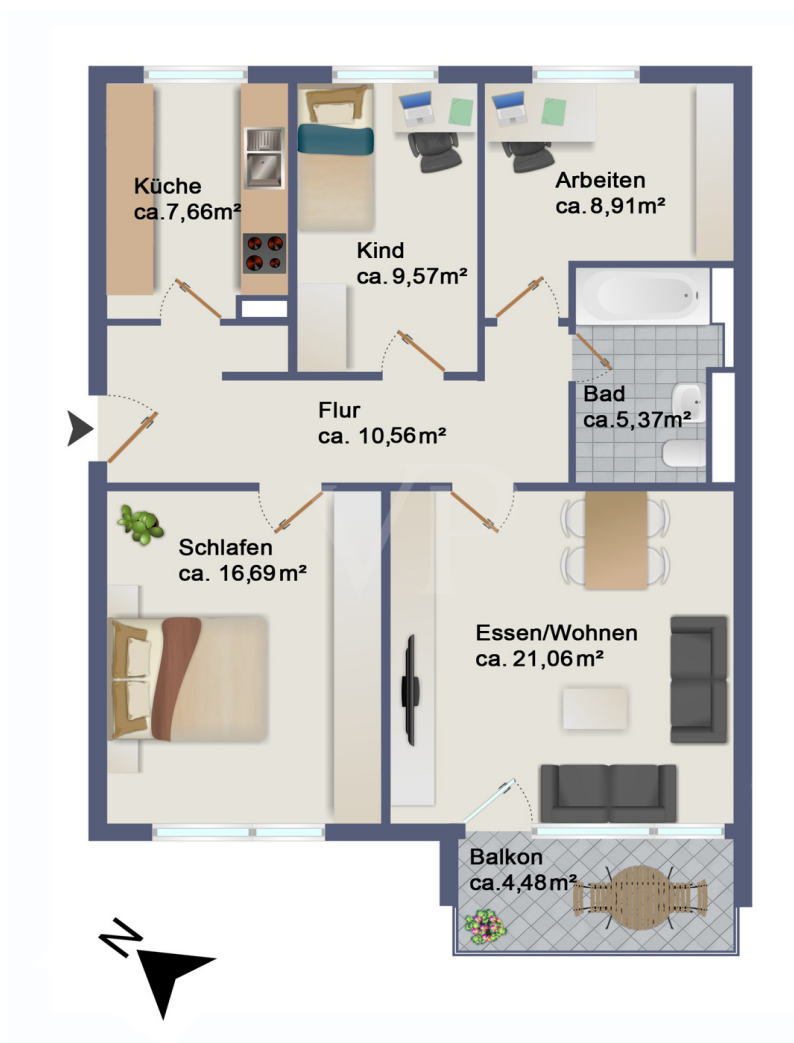
Número de propiedad: 25094002 - 80335 München

## La propiedad



Número de propiedad: 25094002 - 80335 München

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25094002 - 80335 München

## Una primera impresión

In einer Lage, wo Urbanität auf Natur trifft und das Schloss Nymphenburg mit seinem prachtvollen Park nur einen Katzensprung entfernt ist, bietet diese Wohnung die seltene Gelegenheit, modernes Wohnen in einer der besten Adressen Münchens zu genießen. Ob als Paar, kleine Familie oder Einzelperson – diese Immobilie ist ein wahres Juwel für alle, die gehobenen Wohnkomfort und ein charmantes Umfeld schätzen. Das Haus aus dem Baujahr 1960 wurde im Jahr 2020 umfassend saniert und erstrahlt seitdem in neuem Glanz. Mit einer zeitgemäßen Wärmedämmung (WDVS) und hochwertiger Ausstattung bietet das Objekt ein behagliches Zuhause in einem der begehrtesten Stadtteile Münchens. Der erste Eindruck ist überwältigend: Lichtdurchflutet und einladend, dank der großen Fenster in Wohn- und Schlafzimmer, die den Räumen eine helle und freundliche Atmosphäre verleihen. Der Süd-West-Balkon eignet sich perfekt für entspannte Stunden im Freien, sei es für ein schönes Frühstück oder einen gemütlichen Feierabend mit Blick ins Grüne. Mit ihren hochwertigen Geräten bietet die moderne Einbauküche optimale Voraussetzungen für kulinarische Entfaltung und ist ein Traum für Hobbyköche und Genießer. Das Badezimmer überzeugt mit zeitgemäßem Design und hochwertiger Ausstattung. Ein stilvoller Handtuchwärmer verleiht dem Raum zusätzlichen Komfort und sorgt für Wärme an kühlen Tagen. Klare Linien, moderne Armaturen und geschmackvolle Fliesen runden den Raum ab und machen die tägliche Nutzung zu einem Vergnügen. Die Wohnung besticht durch eine gelungene Mischung aus Ästhetik und Funktionalität. Die umfassende Sanierung sorgt nicht nur für einen neuwertigen Zustand, sondern auch für ein effizientes Energiekonzept, das sowohl den Wohnkomfort als auch die Nachhaltigkeit steigert. Die Immobilie besticht nicht nur durch ihre Lage direkt an der Hochschule für angewandte Naturwissenschaften, die eine hervorragende Anbindung an den Bildungsstandort bietet, sondern auch durch die Nähe zum Olympiapark. Dieser bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die die Attraktivität der Immobilie zusätzlich unterstreichen. Die gepflegte Umgebung und die ruhige Nachbarschaft in Nymphenburg tragen ebenfalls zu ihrer besonderen Wohnqualität bei. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie !



Número de propiedad: 25094002 - 80335 München

## Detalles de los servicios

- Kernsanierung im Jahr 2020
- Neuer Außenaufzug
- Außenwände: Mauerwerk/Stahlbeton + Wärmedämmverbundsystem
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Gedämmte Außenluftdurchlässe an den Fenstern
- Zusätzliche Plissees
- Große Fenster in Schlaf- und Wohnzimmer
- Balkon nach Süd-West
- Video-Gegensprechanlage
- Trinkwasser-Entkalkungsanlage
- Einbruchssichere Wohnungstür mit Obertürschließer und Spion
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Moderne Innentüren in weiß, Wohnzimmertür mit Glasausschnitt
- Hochwertige Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten
- Große Kühl-/Gefrierkombination
- Modernes Bad mit Badewanne und Glas-Duschabtrennung
- Waschbecken mit Unterschrank, Spiegelschrank
- Großer Handtuchwärmer
- Gepflegte Gemeinschaftsräume
- Eigenes Kellerabteil
- Außenstellplatz zum Preis von 35.000 €

Número de propiedad: 25094002 - 80335 München

## Todo sobre la ubicación

Neuhausen-Nymphenburg vereint urbanes Leben mit einem hohen Maß an Lebensqualität und einer charmanten Nachbarschaftsatmosphäre. Dieser Stadtteil im Westen der bayerischen Landeshauptstadt gehört zu den begehrtesten Wohngebieten Münchens und bietet eine perfekte Balance zwischen zentraler Lage, kulturellem Angebot und grüner Umgebung. Neuhausen-Nymphenburg zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Mehrere U-Bahn-Stationen, darunter Rotkreuzplatz (U1, U7) und Maillingerstraße (U1), sowie die S-Bahn-Stationen Laim und Donnersbergerbrücke, ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile. Ergänzt wird dies durch Tram- und Buslinien, die eine unkomplizierte Mobilität sicherstellen. Auch mit dem Auto ist die Gegend durch die Nähe zum Mittleren Ring optimal angebunden, wodurch sich Ausflüge ins Umland oder zu den Autobahnen mühelos gestalten lassen. Der Stadtteil besticht durch seine reiche Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten. Rund um den Rotkreuzplatz gibt es zahlreiche Supermärkte, Feinkostläden und kleine Boutiquen. Wochenmärkte, wie der beliebte Neuhauser Markt, bieten frische, regionale Produkte und schaffen eine einladende Atmosphäre. Für größere Shopping-Touren sind die Innenstadt und Einkaufszentren wie die Pasing Arcaden schnell erreichbar. Das berühmte Schloss Nymphenburg, eines der prächtigsten barocken Bauwerke Deutschlands, liegt in direkter Nähe. Zusätzlich bereichern Museen und der nahegelegene Botanische Garten das Freizeitangebot. Die Gastronomieszene in Neuhausen-Nymphenburg ist vielfältig und von hoher Qualität. Für Familien bietet der Stadtteil eine hervorragende Infrastruktur mit einer Vielzahl an Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten. Sportmöglichkeiten, von Fitnessstudios über Schwimmbäder bis hin zu Vereinen, sind reichlich vorhanden und tragen zu einer aktiven Freizeitgestaltung bei. Das Wohnumfeld in Neuhausen-Nymphenburg ist geprägt von einer Mischung aus historischer Architektur, wie Altbauten mit prächtigen Fassaden, und modernen Wohnanlagen, die stilvolles Wohnen ermöglichen.

Número de propiedad: 25094002 - 80335 München

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 72.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist B.



Número de propiedad: 25094002 - 80335 München

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215 Múnich - Este  
E-Mail: [muenchen.ost@von-poll.com](mailto:muenchen.ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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