

München

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

????????? ??????????: 25094002

www.von-poll.com????? ?????????: 960.000 EUR • ??????????: ca. 82,06 m² • ?????????: 3.5

???????? ??????????: 25094002 - 80335 München

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25094002 - 80335 München

?? ??? ??????

???????? ??????????	25094002	????? ???????	960.000 EUR
????????????	ca. 82,06 m ²	????????????	???????
?????????	3.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	2		
????????????			
????????????	1		
????? ?????????????	1960	????? ?????????????	2020
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????, 35000 EUR (???????)	????????? ????????????	???????
		????????	???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25094002 - 80335 München

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	72.20 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.09.2030	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ????????????	????????? ??????? ?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1960

???????? ??????????: 25094002 - 80335 München

?? ?????????



???????? ??????????: 25094002 - 80335 München

?? ?????????



???????? ??????????: 25094002 - 80335 München

?? ?????????



????????? ??????????: 25094002 - 80335 München

?? ?????????



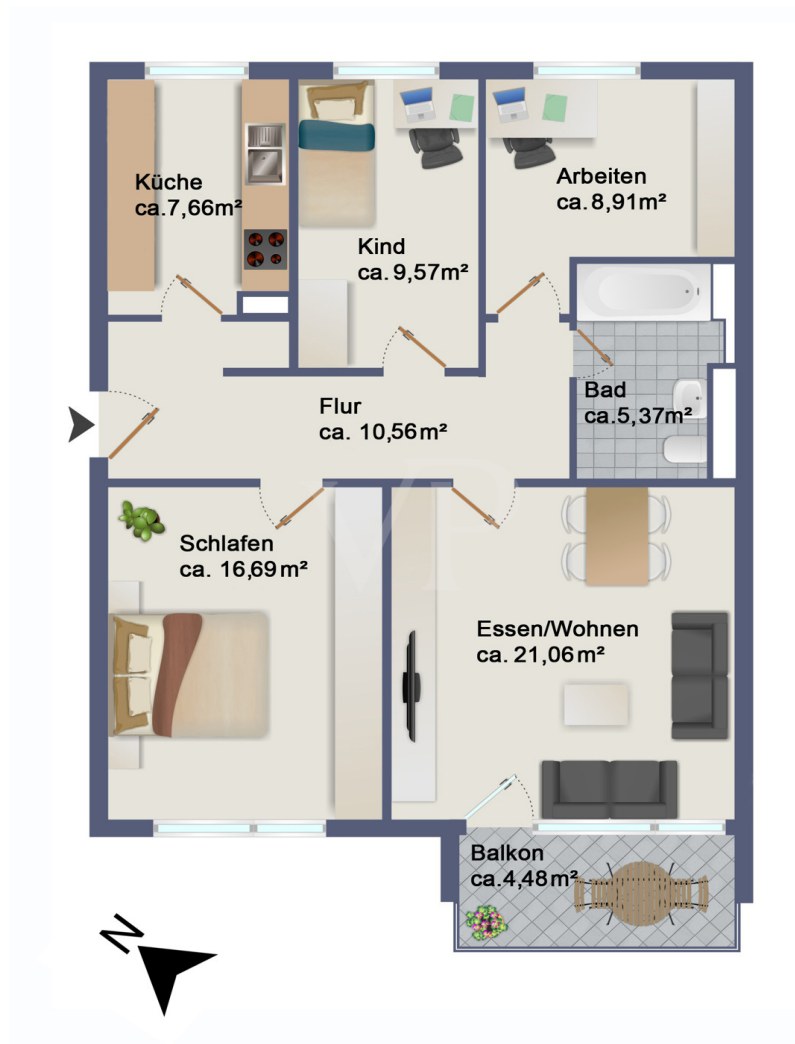
???????? ??????????: 25094002 - 80335 München

?? ????????



???????? ??: 25094002 - 80335 München

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 25094002 - 80335 München

??? ?????? ???????????

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 !

???????? ??????????: 25094002 - 80335 München

????????????????? ??? ??????????

- 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 €

???????? ??????????: 25094002 - 80335 München

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 25094002 - 80335 München

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 72.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist B.

???????? ??????????: 25094002 - 80335 München

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Walter Zangl

Kreillerstraße 215 ?????? - ??????????

E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com