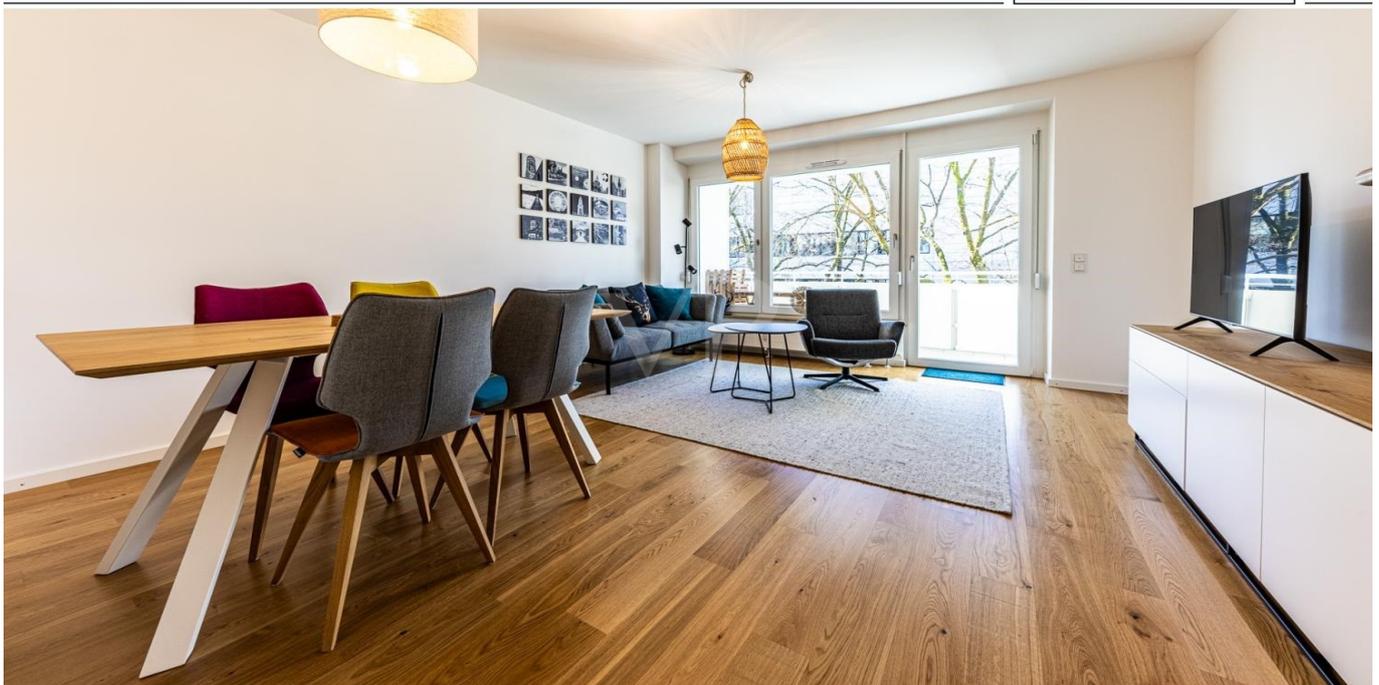


München

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

**CODICE OGGETTO: 25094002**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 960.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82,06 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

CODICE OGGETTO: 25094002 - 80335 München

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25094002 - 80335 München**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25094002
Superficie netta	ca. 82,06 m <sup>2</sup>
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 35000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	960.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25094002 - 80335 München

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	72.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.09.2030	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

CODICE OGGETTO: 25094002 - 80335 München

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25094002 - 80335 München

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25094002 - 80335 München

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25094002 - 80335 München

## La proprietà



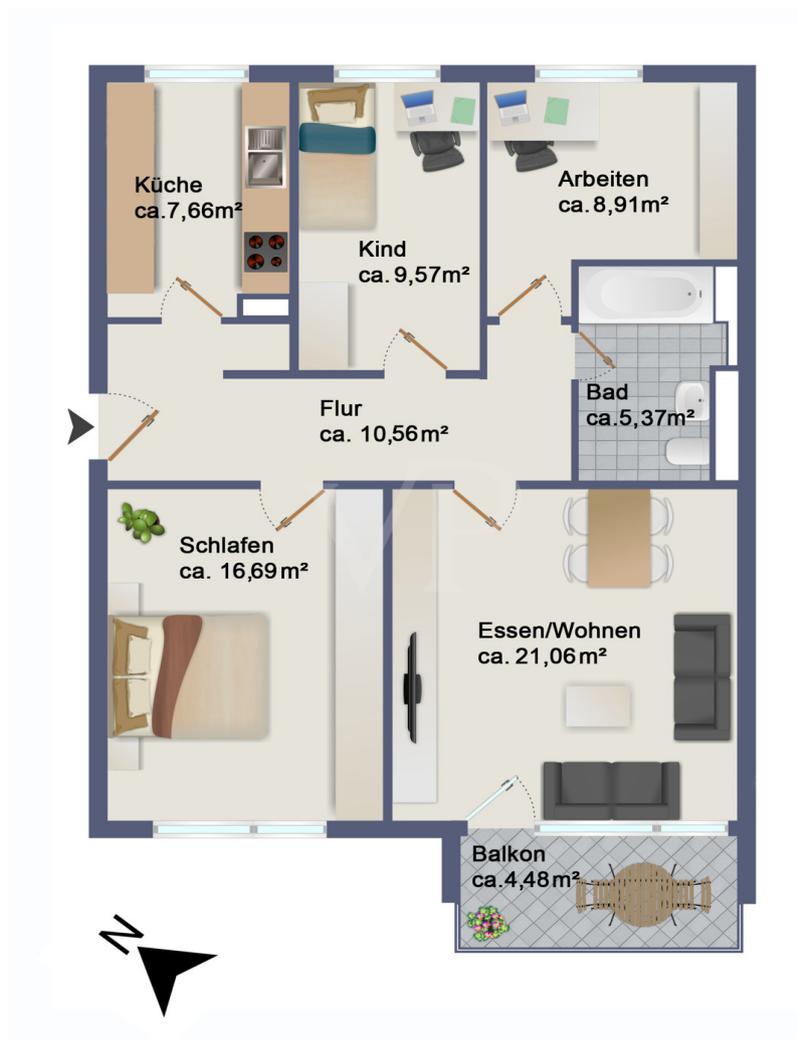
CODICE OGGETTO: 25094002 - 80335 München

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25094002 - 80335 München

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25094002 - 80335 München**

## Una prima impressione

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 !

**CODICE OGGETTO: 25094002 - 80335 München**

## Dettagli dei servizi

- 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 €

**CODICE OGGETTO: 25094002 - 80335 München**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25094002 - 80335 München**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25094002 - 80335 München**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215 Monaco di Baviera - Est  
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)