

München

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

Número da propriedade: 25094002



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 960.000 EUR • ÁREA: ca. 82,06 m² • QUARTOS: 3.5

Número da propriedade: 25094002 - 80335 München

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25094002 - 80335 München

Numa vista geral

Número da propriedade	25094002
Área	ca. 82,06 m ²
Quartos	3.5
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1960
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 35000 EUR (Venda)

Preço de compra	960.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25094002 - 80335 München

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	72.20 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	15.09.2030	Classificação energética	B
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960

Número da propriedade: 25094002 - 80335 München

O imóvel



Número da propriedade: 25094002 - 80335 München

O imóvel



Número da propriedade: 25094002 - 80335 München

O imóvel



Número da propriedade: 25094002 - 80335 München

O imóvel



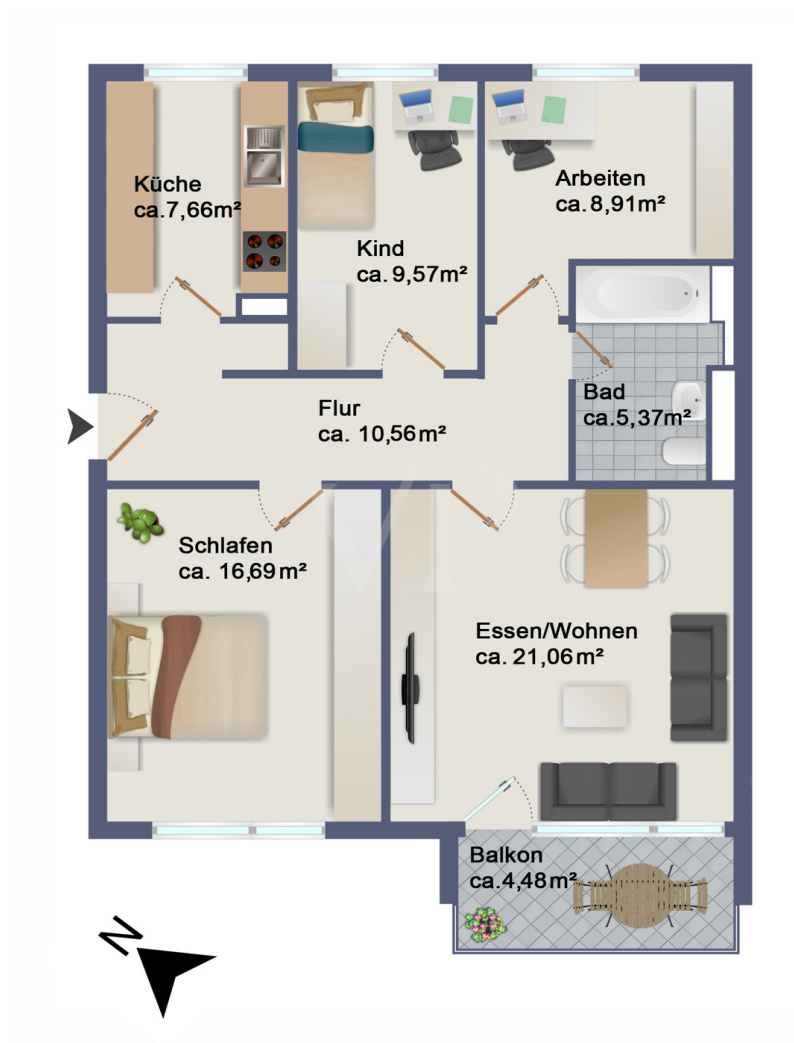
Número da propriedade: 25094002 - 80335 München

O imóvel



Número da propriedade: 25094002 - 80335 München

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25094002 - 80335 München

Uma primeira impressão

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 da propriedade: 25094002 - 80335 München

Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 25094002 - 80335 München

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25094002 - 80335 München

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25094002 - 80335 München

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Walter Zangl

Kreillerstraße 215 Munique - Leste
E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com