

München - Nymphenburg

# Gartenwohnung mit Souterrain und Terrasse, begehrte Lage am Nymphenburger Kanal

Objektnummer: 26023010



**KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119,79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26023010	Kaufpreis	1.300.000 EUR
Wohnfläche	ca. 119,79 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1972	Nutzfläche	ca. 24 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Sauna, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	157.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.09.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## Die Immobilie



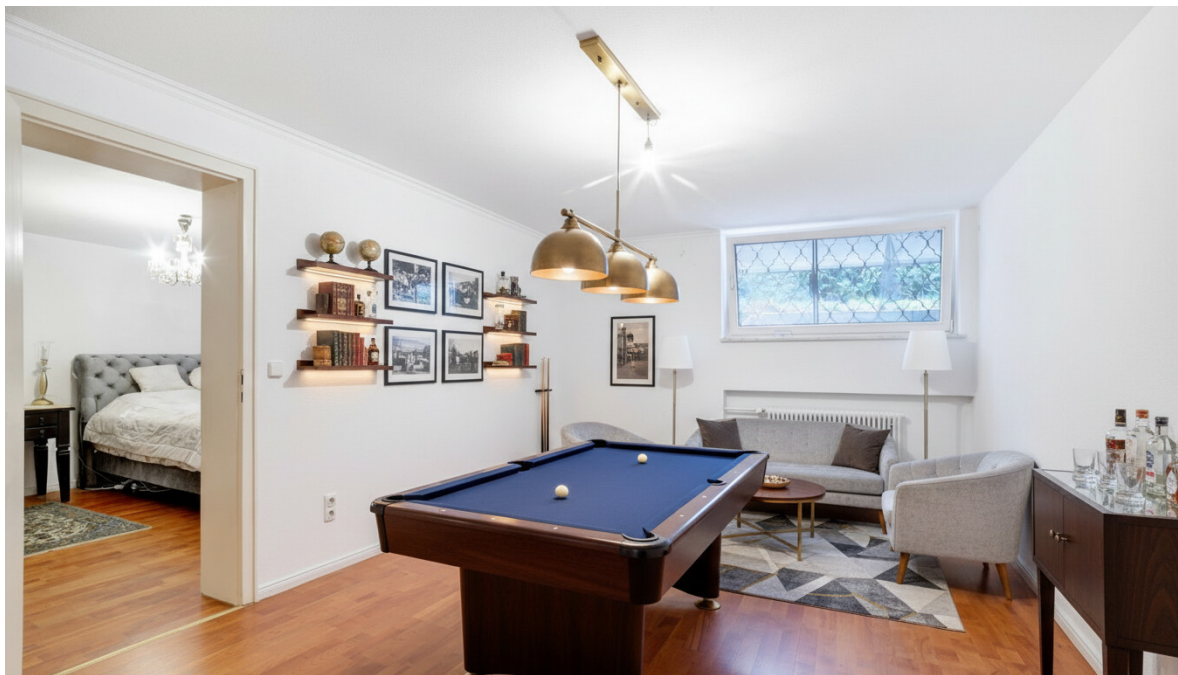
Objektnummer: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## Die Immobilie



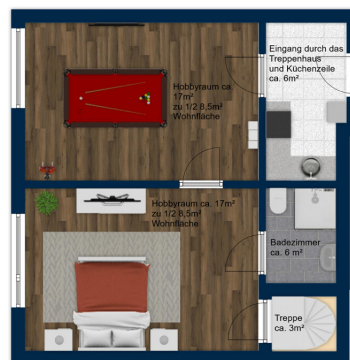
Objektnummer: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg**

## Ein erster Eindruck

Diese schöne Gartenwohnung verbindet stilvolles Wohnen mit großzügigem Platzangebot und viel Komfort. Schon beim Betreten wirkt die Wohnung hell und offen. Die Raumaufteilung schafft ein angenehmes Gefühl von Weite, während der Holz-Parkettboden in allen Räumen für eine zeitlose und wohnliche Atmosphäre sorgt.

Das ruhige Schlafzimmer bietet dank des raumhohen Einbauschranks viel Stauraum und hat einen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten, perfekt für einen gemütlichen Start in den Tag.

Ein echtes Highlight ist das modernisierte Badezimmer: Hochwertige Materialien wie ein handgearbeitetes Steinwaschbecken auf schwarzer Marmorplatte, eine Kupferarmatur und eine goldene Regendusche verleihen dem Raum einen besonderen Charakter und machen ihn alles andere als gewöhnlich.

Auch die Küche ist hochwertig ausgestattet mit einer dunklen Granitarbeitsplatte und modernen Küchengeräten. Ein schöner Rundbogen verbindet die Küche mit dem Flur und setzt einen besonderen architektonischen Akzent.

Der großzügige Wohn- und Essbereich begeistert mit seiner breiten, bodentiefen Fensterfront, die den Raum mit viel Tageslicht erfüllt und eine besonders offene, einladende Atmosphäre schafft. Die angrenzende Terrasse mit grünem Ausblick bietet einen geschützten Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Ein zusätzliches Zimmer auf dieser Etage eignet sich flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer und ergänzt die Wohnung ideal.

Sehr praktisch ist der direkte Zugang zum Souterrain, das zusätzlich auch über das Treppenhaus erreichbar ist. Auf dieser Ebene stehen zwei weitere, tageslichthelle Räume sowie eine Küchenzeile und ein Duschbad zur Verfügung. Dadurch eignet sich dieser Bereich ideal als separater Wohnbereich, zusätzliches Schlafzimmer, Homeoffice, Hobbyraum oder komfortabler Gästebereich.

**Objektnummer: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg**

## **Ausstattung und Details**

- **Exklusive Wohnlage im begehrten Stadtteil München Nymphenburg**
- **Helle und lichtdurchflutete Wohnräume mit großzügigem Raumgefühl**
- **Wohn - und Essbereich mit direktem Zugang ins Freie**
- **Privater Garten mit zwei Terrassen und idealer Südausrichtung**
- **Modernisiertes Badezimmer mit bodengleicher Dusche**
- **Flexibel nutzbares weiteres Zimmer als Schlaf, Gäste und Arbeitsbereich**
- **Interne Verbindung über Wendeltreppe zur zusätzlichen Einheit im Souterrain**
- **Vollwertige separate Wohneinheit im Souterrain mit zwei Zimmern Küchenzeile und Badezimmer**
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder Homeoffice**
- **Ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität**

**Objektnummer: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in einem der angesehensten und gefragtesten Wohngebiete im westlichen Teil Münchens, das durch eine harmonische Verbindung von städtischem Komfort und naturnaher Umgebung überzeugt. Das Viertel besticht durch eine ansprechende Architektur mit eleganten Altbauten, von Grün gesäumten Straßen und liebevoll gestalteten Wohnhöfen, die ein besonders angenehmes Wohngefühl vermitteln.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine hervorragende Versorgung aus: Geschäfte für den täglichen Bedarf, spezialisierte Einzelhändler, Cafés, Restaurants und traditionelle Gasthäuser liegen in unmittelbarer Nähe und ermöglichen kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig schaffen lebendige Plätze mit Wochenmärkten und gastronomischen Angeboten eine urbane Atmosphäre ohne Hektik.

Ein besonderes Plus der Lage ist das großzügige Freizeitangebot in der Umgebung. Zahlreiche Parks, historische Gärten und grüne Alleen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein. Die naturnahe Umgebung sorgt für eine angenehme Wohnqualität und ein gesundes Mikroklima, das den Alltag zusätzlich bereichert.

Auch die Verkehrsanbindung ist erstklassig. U-Bahnen, Trams und Buslinien ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie der angrenzenden Stadtteile. Hauptverkehrsstraßen sind bequem zugänglich, sodass Pendelwege oder Freizeitfahrten unkompliziert gestaltet werden können.

Darüber hinaus bietet die Umgebung ein umfassendes Angebot an kulturellen Einrichtungen, Schulen, Kindertagesstätten und medizinischen Diensten. Diese Kombination macht die Lage gleichermaßen attraktiv für Familien, Paare und Einzelpersonen, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die seltene Mischung aus exzellenter Infrastruktur, urbaner Lebensqualität, vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und einem grünen, gepflegten Umfeld. All diese Faktoren tragen dazu bei, dass das Wohngebiet zu den gefragtesten und wertstabilsten Adressen Münchens zählt.

**Objektnummer: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Volker Stich**

---

**Corneliusstraße 7, 80469 München**

**Tel.: +49 89 - 18 91 711 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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