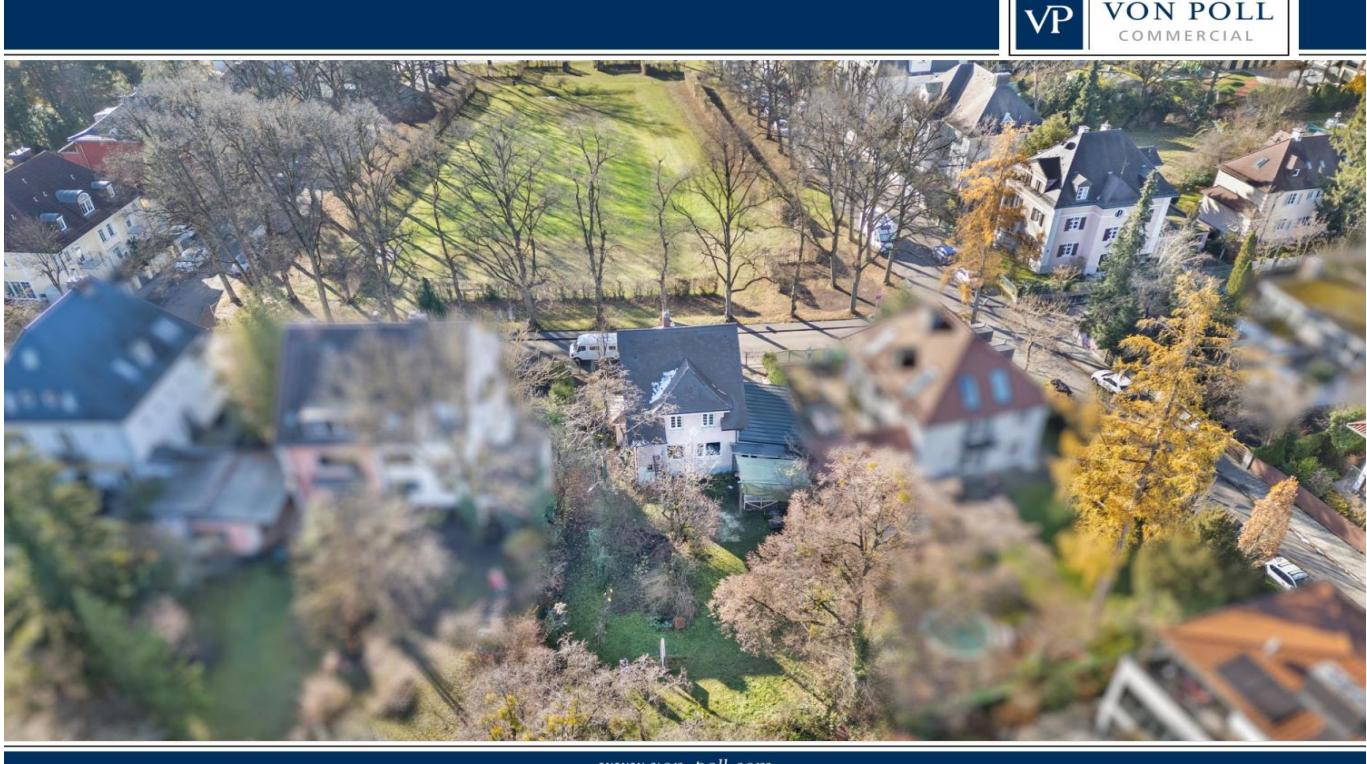


München – Nymphenburg

Nymphenburg: Propiedad en ubicación privilegiada con proyecto de construcción aprobado

Número de propiedad: C2520012



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 4.500.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.049 m²

Número de propiedad: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

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

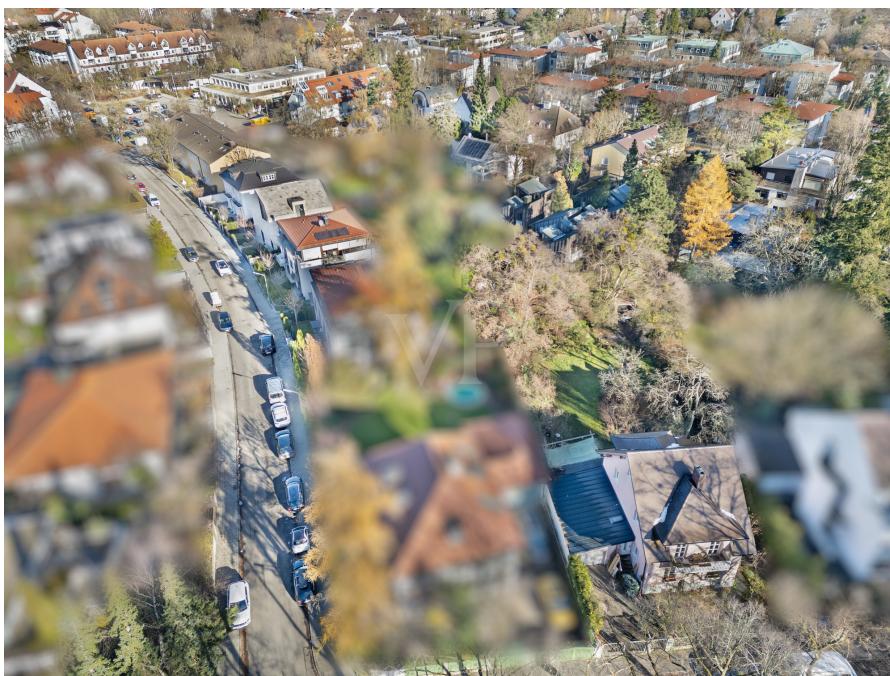
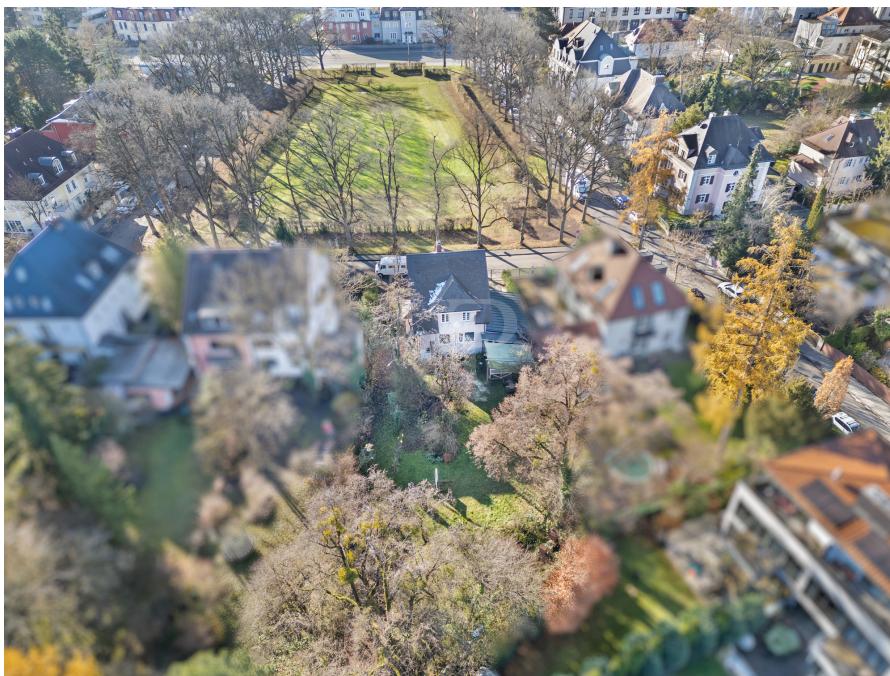
Número de propiedad: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

De un vistazo

Número de propiedad	C2520012	Precio de compra	4.500.000 EUR
Año de construcción	1920	Tipo de objeto	Terreno
		Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Estado de la propiedad	propiedad para demolición

Número de propiedad: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

La propiedad



Número de propiedad: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

Una primera impresión

Esta excepcional propiedad ofrece una oportunidad única para construir un proyecto residencial de alta calidad en uno de los barrios más codiciados de Múnich: el encantador distrito de Nymphenburg. En un terreno de aproximadamente 1049 m², con un hermoso jardín paisajístico, se crea el entorno ideal para una casa con un carácter distintivo. La ubicación combina de forma única la tranquilidad con las comodidades urbanas. Rodeado de magníficas casas adosadas y modernas viviendas unifamiliares, disfrutará de un entorno verde y consolidado, mientras que el Parque del Palacio de Nymphenburg, el Jardín Botánico y una variedad de tiendas, cafeterías y restaurantes están a un corto paseo. Escuelas, guarderías e instalaciones recreativas se encuentran en las inmediaciones, y el centro de Múnich también es fácilmente accesible. La propiedad cuenta con el permiso de obra del Ayuntamiento de Múnich, lo que permite una construcción inmediata y segura. Los planos aprobados permiten la construcción de una prestigiosa villa independiente con aproximadamente 656 m² de superficie habitable y útil, o de una espaciosa casa adosada con un total de aproximadamente 656 m² de superficie habitable y útil, o aproximadamente 328 m² por unidad. Gracias a su diseño cúbico, limpio y moderno, tendrá acceso a soluciones de distribución extremadamente flexibles que se adaptan a casi cualquier estilo de vida. Las zonas de estar abiertas y espaciosas son tan factibles como retiros privados, apartamentos independientes o soluciones de oficina en casa. Esto crea un hogar que crece con sus necesidades, desde una familia joven hasta una vivienda multigeneracional. Esta propiedad es más que un simple terreno: es una oportunidad única para destacar en una de las ubicaciones más codiciadas de Múnich, realizar una inversión sólida y crear un lugar con una alta calidad de vida para las generaciones venideras. * Esperamos su consulta y estaremos encantados de concertar una visita en cualquier momento. ** Si está interesado, estaremos encantados de ponerle en contacto con arquitectos y empresas constructoras.

Número de propiedad: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

Detalles de los servicios

HIGHLIGHTS

- * Top-Lage in Nymphenburg – ca. 1.049 m² Grundstück, ruhige Lage mit Blick ins Grüne
- * Ruhige Umgebung mit Villencharakter und sehr guter Infrastruktur
- * Bestlage für Familien & Individualisten – Nähe zu Schlosspark, Botanischem Garten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten
- * Exzellente Anbindung – kurze Wege in die Münchener Innenstadt und zu öffentlichem Nahverkehr
- * Genehmigtes Bauvorhaben – Doppelhaus oder freistehende Villa bereits planungsrechtlich gesichert
- * Großzügige Flächen – ca. 328 m² Wohn-/Nutzfläche pro Haushälfte (ca. 656 m² gesamt) oder bis zu ca. 650 m² für eine Villa
- * Moderne Architektur realisierbar – klare Formensprache, große Fensterflächen, lichtdurchflutete Räume
- * Flexible Grundrisse – anpassbar für Familienzuwachs, Home-Office, Gäste oder Mehrgenerationenwohnen
- * Seltene Gelegenheit – hochwertige Neubauoption in einer der begehrtesten Münchener Wohnlagen

Número de propiedad: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

Todo sobre la ubicación

Dieses Grundstück befindet sich in einer der begehrtesten und traditionsreichsten Wohnlagen Münchens – im charmanten Stadtteil Nymphenburg. Geprägt von prachtvollen Altbauvilten, grünen Alleen und charmanten Plätzen, vereint diese Lage Ruhe, Lebensqualität und urbanes Flair auf ideale Weise.

Der Stadtbezirk Neuhausen- Nymphenburg zählt rund 99.500 Einwohner und gehört zu den kaufkraftstärksten Stadtteilen der Landeshauptstadt. Mit einem Kaufkraftindex von 134,3 und einer Mieterquote von 76,2 % bei gleichzeitig knappem Immobilienangebot bietet dieser Standort ein enormes Potenzial – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die in eine wertstabile Zukunft investieren möchten.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Umgebung, das große Handelszentrum am Rotkreuzplatz sorgt für eine umfassende Nahversorgung. Eine Vielzahl an Restaurants, Cafés und traditionellen Biergärten spiegelt das besondere Lebensgefühl dieses Viertels wider. Der Schlosskanal und der weitläufige Nymphenburger Schlosspark laden zu Spaziergängen in jeder Jahreszeit ein. Für Sport- und Freizeitliebhaber bieten das Dante-Warmfreibad (ganzjährig geöffnet) und der nahe Olympiapark perfekte Möglichkeiten der Erholung und Aktivität.

Familien profitieren von einer hohen Dichte an Kindergärten, Kindertagesstätten und Schulen in unmittelbarer Umgebung. Die medizinische Versorgung ist mit Arztpraxen, Apotheken und Kliniken optimal abgedeckt.

Auch die Verkehrsanbindung ist erstklassig: Die U-Bahn-Station „Gern“ der Linie U1 ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Rotkreuzplatz dient als wichtiger Verkehrsknotenpunkt für Tram- und Buslinien, und die Münchner Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in nur rund zehn Minuten mit dem Auto erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A8, A96, A9 und den Mittleren Ring besteht eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz, der Flughafen München ist in rund 30 bis 40 Minuten erreichbar.

Neuhausen-Nymphenburg ist nicht nur ein historisch gewachsener Stadtteil mit hohem Lebenswert, sondern auch ein zukunftssicherer Standort. Die kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum, die überdurchschnittliche Kaufkraft und die exzellente Infrastruktur machen diese Lage zu einem der stabilsten und attraktivsten

Immobilienmärkte der Stadt. Dieses Grundstück bietet damit die Möglichkeit, ein architektonisch anspruchsvolles Wohnprojekt zu realisieren, das langfristig Wertbeständigkeit, Vermietbarkeit und Entwicklungspotenzial vereint – sei es für ein exklusives Einfamilienanwesen, ein Mehrgenerationenprojekt oder ein repräsentatives Doppelhauskonzept.

Número de propiedad: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

Otros datos

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Hadeed

Nymphenburger Straße 120, 80636 München

Tel.: +49 89 - 99 82 94 53 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com