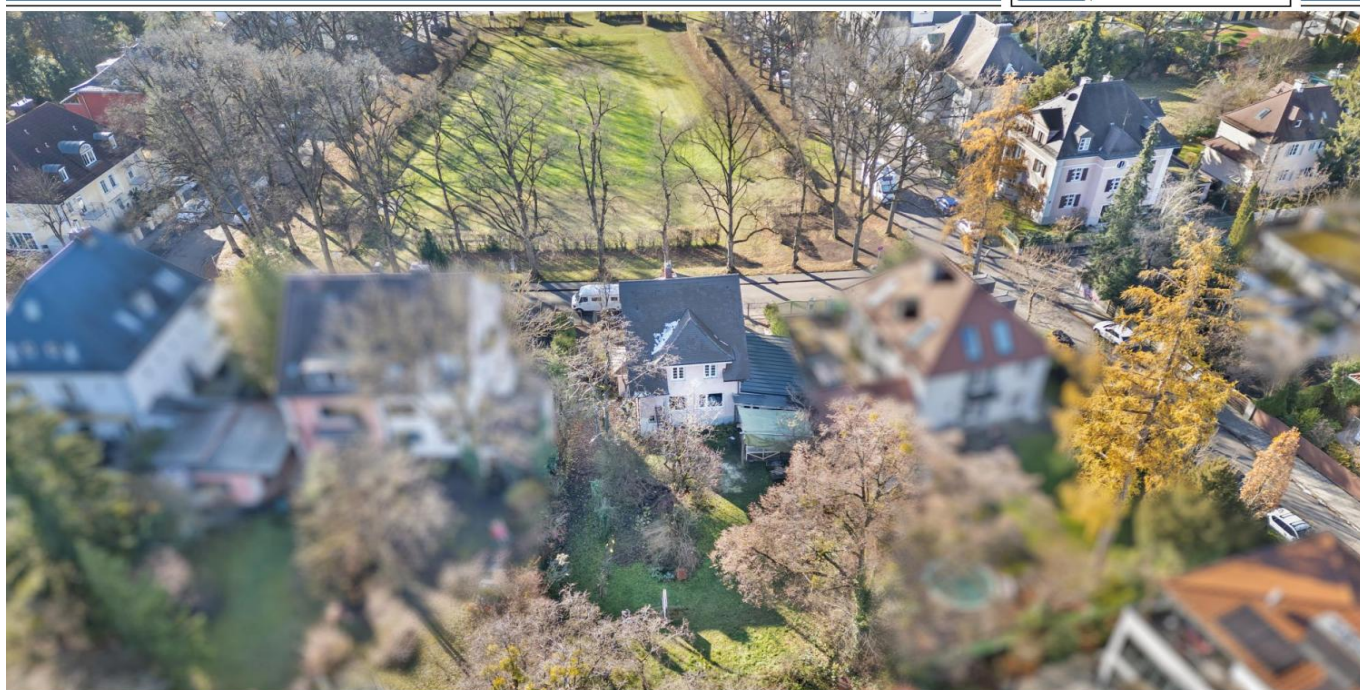


München – Nymphenburg

# Nymphenburg : Terrain de premier choix avec projet de construction approuvé

CODE DU BIEN: C2520012



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

PRIX D'ACHAT: 5.400.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.049 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

## En un coup d'œil

|                       |          |                              |                                                                           |
|-----------------------|----------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN          | C2520012 | Prix d'achat                 | 5.400.000 EUR                                                             |
| Année de construction | 1920     | Type d'objet                 | Plot                                                                      |
|                       |          | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                       |          | État de la propriété         | Démolition                                                                |



CODE DU BIEN: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

## La propriété



**CODE DU BIEN: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg**

## Une première impression

Cette propriété d'exception offre une opportunité rare de réaliser un projet résidentiel haut de gamme dans l'un des quartiers les plus prisés de Munich : le charmant quartier de Nymphenburg. Sur un terrain d'environ 1 049 m<sup>2</sup>, agrémenté d'un jardin paysager, se trouve un cadre idéal pour une maison de caractère. L'emplacement allie harmonieusement tranquillité et commodités urbaines. Entouré de magnifiques maisons de ville et de maisons individuelles modernes, vous profiterez d'un environnement verdoyant et établi, tandis que le parc du château de Nymphenburg, le jardin botanique et une variété de commerces, cafés et restaurants sont accessibles à pied. Écoles, crèches et équipements de loisirs se trouvent à proximité immédiate, et le centre-ville de Munich est également facilement accessible. La propriété a obtenu un permis de construire de la ville de Munich, permettant une construction immédiate et sécurisée. Les plans approuvés autorisent la construction soit d'une villa individuelle de prestige d'environ 656 m<sup>2</sup> de surface habitable, soit d'une maison jumelée spacieuse d'une surface habitable totale d'environ 656 m<sup>2</sup>, soit environ 328 m<sup>2</sup> par unité. Grâce à son design cubique épuré et moderne, vous bénéficiez d'une grande flexibilité d'aménagement, adaptable à presque tous les modes de vie. Espaces de vie ouverts et spacieux, espaces de détente privés, appartements indépendants ou bureaux à domicile : tout est possible. Vous créez ainsi une maison évolutive, adaptée à vos besoins, d'une jeune famille à une famille multigénérationnelle. Bien plus qu'un simple terrain, cette propriété représente une opportunité unique d'affirmer votre style architectural dans l'un des quartiers les plus prisés de Munich, de réaliser un investissement judicieux et de créer un lieu de vie d'exception pour les générations futures. \* Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information et serons ravis d'organiser une visite à votre convenance. \*\* Si vous êtes intéressé(e), nous pouvons vous mettre en relation avec des architectes et des entreprises de construction.

CODE DU BIEN: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS

- \* Top-Lage in Nymphenburg – ca. 1.049 m<sup>2</sup> 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 Münchner Innenstadt und zu öffentlichem Nahverkehr
- \* Genehmigtes Bauvorhaben – Doppelhaus oder freistehende Villa bereits planungsrechtlich gesichert
- \* Großzügige Flächen – ca. 328 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche pro Haushälfte (ca. 656 m<sup>2</sup> gesamt) oder bis zu ca. 650 m<sup>2</sup> 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 Münchner Wohnlagen

**CODE DU BIEN: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg**

## Tout sur l'emplacement

Dieses Grundstück befindet sich in einer der begehrtesten und traditionsreichsten Wohnlagen Münchens – im charmanten Stadtteil Nymphenburg. Geprägt von prachtvollen Altbauvillen, 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.



CODE DU BIEN: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Hadeed

---

Nymphenburger Straße 120, 80636 München

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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