

München - Nymphenburg

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

CODE DU BIEN: 26023010



PRIX D'ACHAT: 1.300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119,79 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26023010	Prix d'achat	1.300.000 EUR
Surface habitable	ca. 119,79 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1972	Surface de plancher	ca. 24 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	157.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.09.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## La propriété



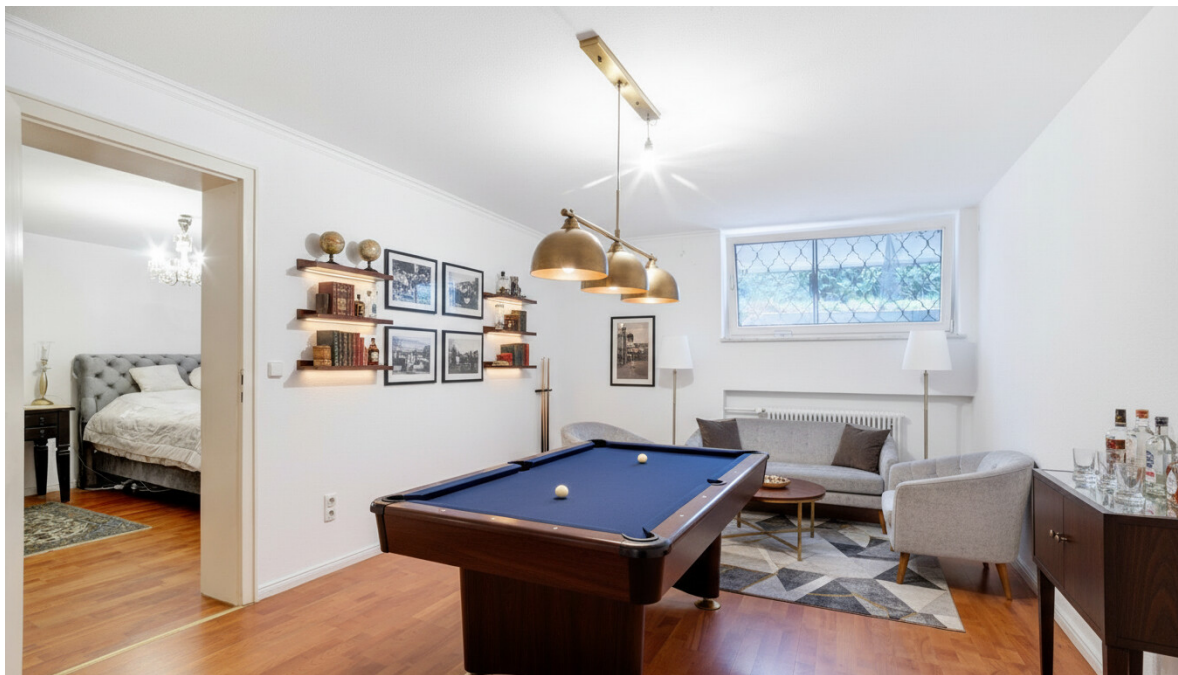
CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg

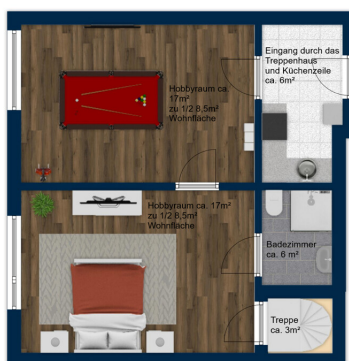
## Plans d'étage

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Reparatur, nicht realisierbar

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Reparatur, nicht realisierbar

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26023010 - 80638 München - Nymphenburg**

## Contact

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

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

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

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

---

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