

München - Nymphenburg

# Exklusive Neubauwohnung mit raumhoher Verglasung & spektakulärer Aussicht

CODE DU BIEN: 26023015



PRIX DE LOYER: 1.740 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 58 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1.5

**CODE DU BIEN: 26023015 - 80639 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: 26023015 - 80639 München - Nymphenburg**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26023015</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 58 m<sup>2</sup></b>
<b>Étage</b>	<b>10</b>
<b>Pièces</b>	<b>1.5</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2016</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Parking souterrain, 150 EUR (Location)</b>

<b>Prix de loyer</b>	<b>1.740 EUR</b>
<b>Coûts supplémentaires</b>	<b>370 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Appartement</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Excellent Etat</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 26023015 - 80639 München - Nymphenburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage à distance</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Télé</b>	Consommation d'énergie	<b>60.00 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>03.06.2035</b>	Classement énergétique	<b>B</b>
Source d'alimentation	<b>Chauffage à distance</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2016</b>

CODE DU BIEN: 26023015 - 80639 München - Nymphenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26023015 - 80639 München - Nymphenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26023015 - 80639 München - Nymphenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26023015 - 80639 München - Nymphenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26023015 - 80639 München - Nymphenburg

## Plans d'étage



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: 26023015 - 80639 München - Nymphenburg**

## Une première impression

Wer das Besondere sucht, findet es hier: Eine stilvolle 1,5 Zimmer Wohnung in einem der architektonisch markantesten Neubauprojekte der Stadt, errichtet im Jahr 2016 nach höchsten Qualitätsstandards. Auf rund 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept, das keine Wünsche offenlässt.

Raumhohe Panoramaverglasung und Deckenhöhen von ca. 2,85 Metern verbinden Innen und Außen auf eindrucksvolle Weise und schenken der Wohnung ein Gefühl von Weite und Großzügigkeit, das in dieser Form selten zu finden ist. Ein besonderes Highlight ist die spektakuläre Aussicht: Von hier oben schweift der Blick ungehindert über die Dächer der Stadt bis weit zu den Alpen am Horizont.

Die Innenausstattung orientiert sich konsequent an gehobenen Ansprüchen. Eine maßgefertigte Siematic Einbauküche mit Bosch Geräten setzt ebenso Akzente wie die durchweg hochwertige Verarbeitung sämtlicher Oberflächen und Details. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort verfügbar.

Das Haus selbst überzeugt mit einer außergewöhnlichen Gemeinschaftsinfrastruktur: Eine 250 m<sup>2</sup> große Dachterrasse im 15. Stockwerk bietet einen traumhaften Panoramablick und lädt zu entspannten Stunden unter freiem Himmel ein. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein voll ausgestatteter Fitnessraum sowie eine großzügige Küchen Lounge zur Verfügung, ideal für gesellige Abende oder private Feiern mit Freunden. Ein eigener Kellerraum ergänzt das Angebot um wertvollen zusätzlichen Stauraum, ein Aufzug sorgt für komfortablen Zugang bis in die oberste Etage.

Abgerundet wird das Gesamtpaket durch einen hauseigenen Concierge Service, der Bewohner bei der Paketannahme und organisatorischen Alltagsthemen zuverlässig entlastet.

Die monatliche Gesamtmiete setzt sich aus einer Kaltmiete von 1.740,00 € sowie Nebenkosten in Höhe von 370,00 € zusammen und beträgt somit insgesamt 2.110 € pro Monat. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional für zusätzlich 149,00 € monatlich angemietet werden.

**CODE DU BIEN: 26023015 - 80639 München - Nymphenburg**

## **Détails des commodités**

- **Moderner Neubau aus dem Jahr 2016, in gehobenen Zustand**
- **Raumhohe Panoramaverglasung und ca. 2,85 m Deckenhöhe**
- **Offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept**
- **Hochwertige Siematic-Einbauküche**
- **Küchengeräte von Bosch**
- **Gepflegter Zustand, sofort bezugsfrei**
- **Aufzug bis in die oberste Etage**
- **Eigener Kellerraum**
- **Hauseigener Fitnessraum**
- **Gemeinschafts Küchen-Lounge (Feiern, Events)**
- **ca. 250 m<sup>2</sup> große Dachterrasse im 15. Stockwerk mit Panoramablick**
- **Concierge-Service im Haus (Paketannahme, Organisation)**
- **Tiefgaragenstellplatz optional für 149 €/Monat anmietbar**
- **Spektakuläre Aussicht über die Stadt bis zu den Alpen**

**CODE DU BIEN: 26023015 - 80639 München - Nymphenburg**

## **Tout sur l'emplacement**

Der Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg gehört zu den begehrtesten Wohngegenden in München und kombiniert urbanes Leben mit einem grünen Umfeld auf besonders attraktive Weise. Hier treffen die historische Schönheit des Nymphenburger Schlosses, dessen Parklandschaften und der malerische Schlosskanal auf die lebendige Atmosphäre des Rotkreuzplatzes. Dieser Mix aus historischem Flair und pulsierendem Stadtleben schafft eine unvergleichliche Wohnqualität.

Das zum Verkauf stehende Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hirschgarten, einem beliebten Erholungsgebiet, das große Grünflächen und malerische Wege bietet. Der Hirschgarten ist bekannt für seinen weitläufigen Biergarten, der zu den größten in München zählt und ein beliebter Treffpunkt für Bewohner und Besucher ist. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten wie Radfahren und Joggen sowie Zugang zu verschiedenen Sporteinrichtungen, unter anderem Tennisplätzen und Fitnessstudios.

In puncto Infrastruktur überzeugt die Lage durch eine erstklassige Erreichbarkeit von Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten. Das Hirschgarten-Forum, nur wenige Gehminuten entfernt, beherbergt eine breite Palette von Geschäften, darunter Supermärkte, Bioläden, Drogerien sowie kleinere Geschäfte wie eine Reinigung und Postfilialen. In der nahegelegenen Nymphenburger Straße finden sich Feinkostläden, Boutiquen, einladende Cafés, Musikclubs und erstklassige Restaurants, die das vielfältige gastronomische und kulturelle Angebot des Viertels prägen.

Zusätzliche Freizeit- und Gesundheitsangebote bereichern das Leben in der Umgebung. Ein Sportverein bietet umfassende Sportmöglichkeiten und Tennisplätze, während nahegelegene Studios für Yoga und Tanz sowie ein Fitnesszentrum zusätzliche Optionen für eine aktive Lebensweise bieten. Ein Gesundheitscenter, das sich direkt gegenüber befindet, beeindruckt mit einer umfangreichen Wellnesslandschaft, einschließlich eines Sportbeckens, einer Kletterwand und mehrerer Saunen, die für Entspannung und Erholung sorgen.

Die ausgezeichnete Anbindung an den Münchner Fahrradring und die öffentlichen Verkehrsmittel ermöglicht eine schnelle und Erreichbarkeit Verbindung zu weiteren Stadtteilen und dem Stadtzentrum. Diese hervorragende Lage sorgt für eine ideale Mischung aus Komfort und Erreichbarkeit, die den Wohnwert der Umgebung zusätzlich steigert.

**CODE DU BIEN: 26023015 - 80639 München - Nymphenburg**

## **Plus d'informations**

**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: 26023015 - 80639 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)**