

München – Nymphenburg

Nymphenburg: ??????? ?? ??????????  
?????????? ?? ?????????????? ?????????????

???????? ??????????: C2520012

VP

VON POLL  
COMMERCIAL



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

???? ??????: 4.500.000 EUR • ?????? ????: 1.049 m²

???????? ??????????: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ???? ??????????
- ??? ??? ???? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

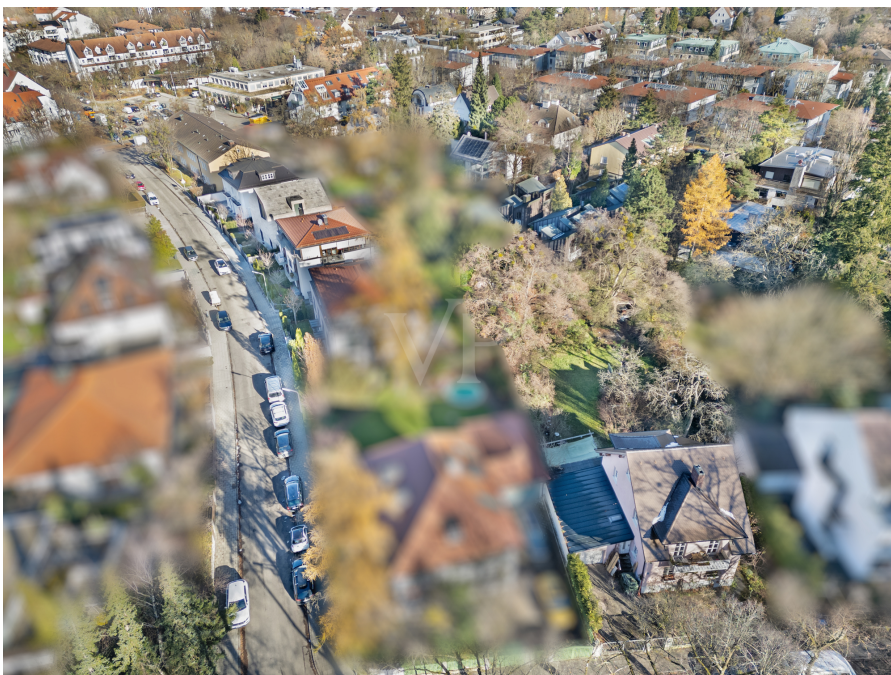
?? ??? ??????

???????? ??????????	C2520012	???? ???????	4.500.000 EUR
???? ??????????????	1920	????? ????????????????	?????????
		???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises



??????? ?????????: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

?? ????????



??????? ?????????: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

## ??? ?????? ??????????

???? ?? ??????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ??? ???????????  
???? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ?? ??? ??? ??? ??????????????  
?????????? ?? ????????? - ??? ??????????? ????????? Nymphenburg. ?? ???????? 1.049  
?.?. ???, ?? ??? ?????? ?????????????? ????, ????????????????? ?? ???????  
???????????? ?? ??? ?????????? ?? ?????????? ??????????. ? ?????????? ??????????  
????????? ?? ?????? ?? ??? ?????? ????????. ?????????????????? ?? ?????????  
?????????? ?? ?????????? ????????????????, ?? ??????????? ?? ??????????????,  
????????? ???????????, ??? ?? ?????? ?? ????????? Nymphenburg, ? ?????????? ??????  
??? ?? ?????????? ?? ??????????????, ??????????? ?? ??????????? ??????????? ??  
????????? ?????????? ?? ?? ??????. ???????, ?????????????? ?? ??????????????  
????????????????? ??????????? ?? ?????? ??????????, ??? ?? ?????? ?? ?????? ??  
????????? ?????? ?????? ??????? ??????????????. ?? ??????? ?????? ?????? ??????  
????????????? ?? ??? ??? ??? ???????, ?????????????????? ?? ?????? ?? ??????????  
?????????????. ?? ?????????????? ??????? ?????????????? ?? ??????????? ?????? ?????  
????????????????????, ?????????????? ?????? ?? ????????? 656 ?.?. ?????? ??????????? ??  
?????? ?? ?? ?????? ??????????? ??-????????????? ?????????? ?? ?????????? ??????? 656  
?.?. ?????? ??????????? ?? ???????, ? ??????? 328 ?.?. ??? ??????. ??? ??? ??????,  
????????? ?????? ???????????, ?????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ??????  
????????? ?? ??????? ?? ?????????????????? ?? ?????? ?? ?? ?????? ??????. ?? ?????????,  
?????????? ?????? ?????????? ?????? ??????? ??????? ?? ?????????? ??????????,  
????????????? ?????????????? ? ??????? ?????????? ?? ??????. ??? ?????????????? ??  
????? ?? ?????????????????? ?? ?? ?????????? ?? - ?? ?? ?????? ?????????????? ?? ??  
????????? ?? ?????? ??????. ??? ?? ??????? ?????? ?????? ?????????????? ?? ??  
????? ?????????? - ?????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????? ?? ??????????????????  
?????? ?? ?? ?? ?? ?? ?????????????? ?????????????? ?? ???????, ?? ?????? ??  
????? ?????????? ?? ?? ?????????????????? ?????? ?? ?? ?????? ?????????? ?????? ?? ??  
????????? ??????. \* ??????????? ?? ??????????????? ?? ??????? ?? ?? ??????? ?????  
?????????? ?????? ?? ??????????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??????. \*\* ???  
????????????????, ?? ??????? ?? ?? ??????? ?? ?????? ?? ?????????????????? ??  
????????????????????? ???????????.

??????? ?????????: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

???????????????? ???? ?????????

#### 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

??????? ?????????: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

??? ??? ??? ???????????

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.



??????? ?????????: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

????? ????????????

**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.

???????? ??????????: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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