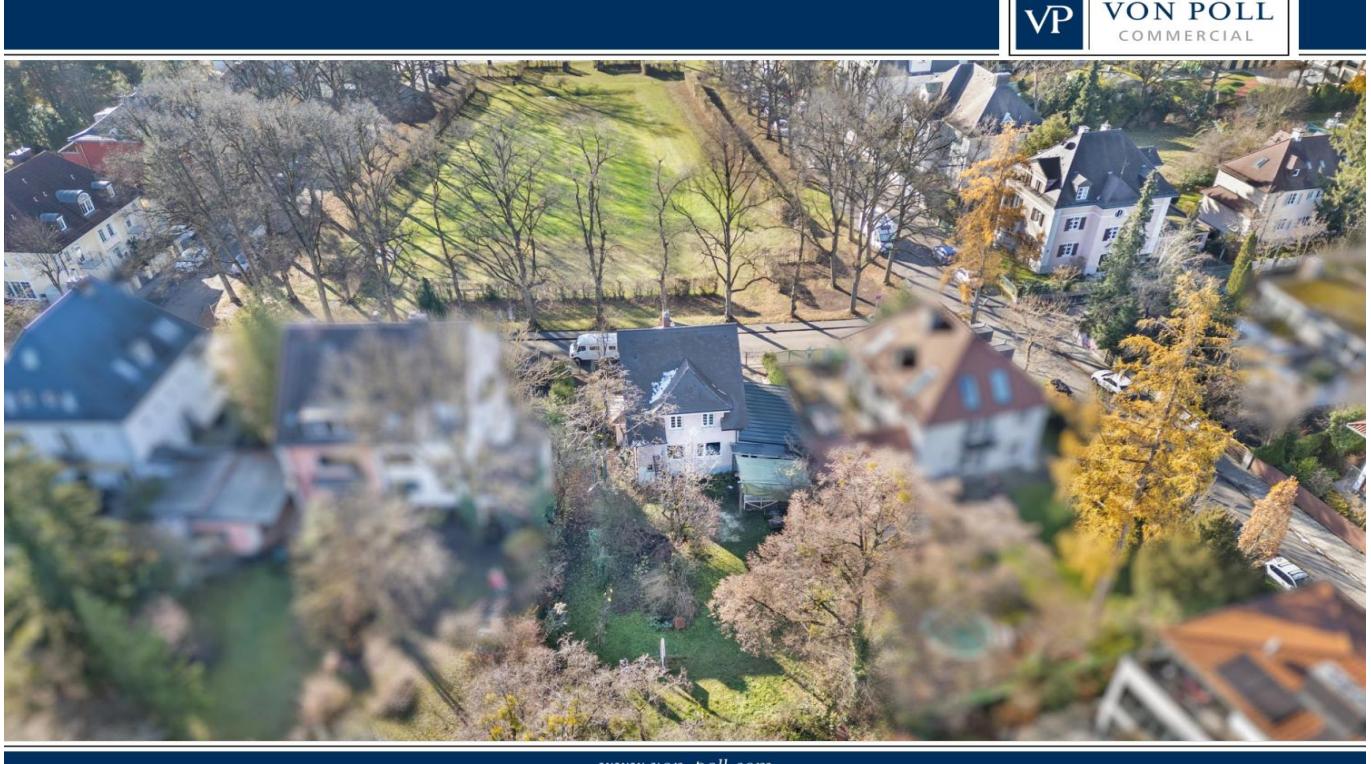


München – Nymphenburg

Nymphenburg: immobile in posizione privilegiata con progetto edilizio approvato

Codice oggetto: C2520012



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 5.400.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.049 m²

Codice oggetto: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

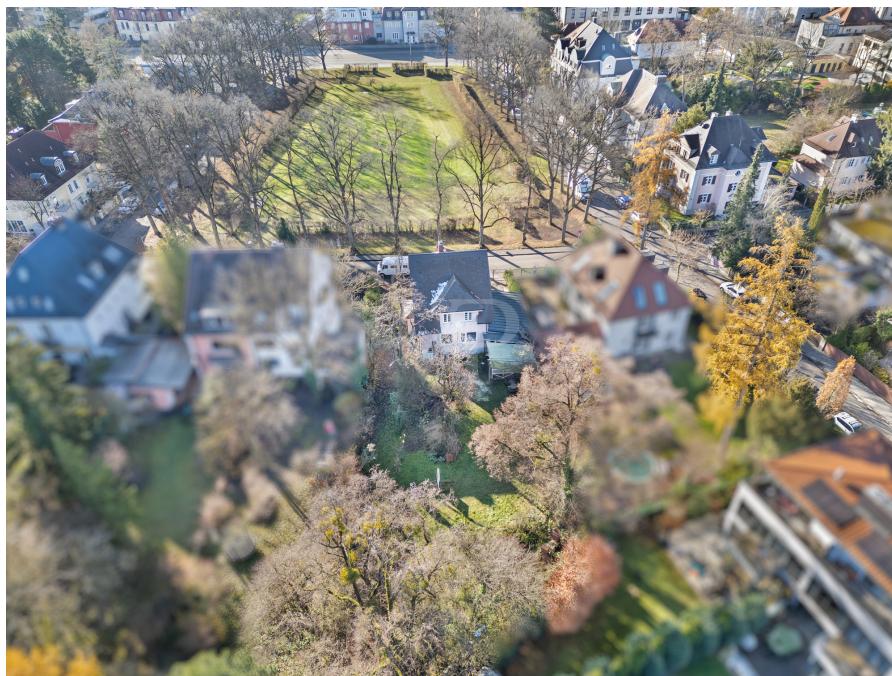
Codice oggetto: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	C2520012	Prezzo d'acquisto	5.400.000 EUR
Anno di costruzione	1920	Tipo di oggetto	Trama
		Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Stato dell'immobile	Smantellamento

Codice oggetto: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

La proprietà



Codice oggetto: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

Una prima impressione

Questa eccezionale proprietà offre una rara opportunità di realizzare un progetto residenziale di alta qualità in uno dei quartieri più ricercati di Monaco: l'affascinante quartiere di Nymphenburg. Su un terreno di circa 1.049 m², con un giardino splendidamente curato, si trova l'ambiente ideale per una casa dal carattere distintivo. La posizione combina in modo unico tranquillità e servizi urbani. Circondati da magnifiche case a schiera e moderne case unifamiliari, potrete godere di un ambiente verdeggiante e consolidato, mentre il parco del castello di Nymphenburg, l'Orto Botanico e una varietà di negozi, caffè e ristoranti sono a pochi passi di distanza. Scuole, asili e strutture ricreative si trovano nelle immediate vicinanze e anche il centro di Monaco è facilmente raggiungibile. L'immobile ha ottenuto l'autorizzazione edilizia dal Comune di Monaco, consentendo una costruzione immediata e affidabile. I progetti approvati consentono la costruzione di una prestigiosa villa indipendente con circa 656 m² di superficie abitabile e utilizzabile o di una spaziosa casa bifamiliare con un totale di circa 656 m² di superficie abitabile e utilizzabile, ovvero circa 328 m² per unità. Grazie al design cubico, pulito e moderno, avrete accesso a soluzioni planimetriche estremamente flessibili, adattabili a quasi tutti gli stili di vita. Zone giorno aperte e spaziose sono realizzabili tanto quanto rifugi privati, appartamenti separati o soluzioni per l'home office. Questo crea una casa che cresce con le vostre esigenze, da una giovane famiglia a una soluzione abitativa multigenerazionale. Questa proprietà è più di un semplice appezzamento di terreno: è un'opportunità unica per realizzare un'opera architettonica in una delle zone più ambite di Monaco, per fare un investimento solido e per creare un luogo con un'elevata qualità della vita per le generazioni future. * Attendiamo con impazienza la vostra richiesta e saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita in qualsiasi momento. ** Se siete interessati, saremo lieti di mettervi in contatto con architetti e imprese edili.

Codice oggetto: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Hadeed

Nymphenburger Straße 120, 80636 München

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

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com