

#### München - Neuhausen

# Exklusive Citywohnung mit Tiefgarage in den Nymphenburger Höfen

Codice oggetto: 25391016



PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 52  $\mathrm{m}^2$  • VANI: 2



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



## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25391016
Superficie netta	ca. 52 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 50000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone



# Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	08.03.2032
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	91.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	С
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011





































## **Planimetrie**



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, nor possiamo garantire la precisione delle informazioni.



### Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 52 m², die sich in einem im Jahr 2011 fertiggestellten Mehrfamilienhaus befindet. Das Haus überzeugt durch seine ansprechende Architektur und moderne Bauweise. Bereits beim Betreten der Immobilie spürt man die Qualität der Ausstattung und das durchdachte Raumkonzept.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und bietet dank der 3 Meter hohen Decken ein angenehm großzügiges Raumgefühl. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier wurde auf hochwertige Materialien geachtet: Feinsteinfliesen mit integrierter Fußbodenheizung sorgen sowohl optisch als auch funktional für ein behagliches Ambiente in allen Räumen.

Die Küche ist als maßgefertigte Pantry-Küche mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und in das Wohnkonzept integriert.

Das Badezimmer wurde mit einer bodentiefen Dusche und stilvollen Armaturen ausgestattet. Großformatige Fliesen unterstreichen den modernen Charakter, während Handtuchheizkörper hier für zusätzlichen Komfort sorgt. Praktisch ist auch die separate Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgeräte und persönliche Gegenstände bietet.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz.



# Dettagli dei servizi

- \* Fußbodenheizung
- \* Feinsteinfliesen
- \* Hochwertige Einbauküche
- \* Separate Abstellkammer
- \* Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- \* 3 Meter hohe Decken
- \* Tiefgarageneinzelstellplatz



### Tutto sulla posizione

Die 2-Zimmerwohnung befindet sich im beliebten und zentralen Stadtteil Maxvorstadt. Die Maxvorstadt schließt sich zwischen Odeonsplatz und Stachus unmittelbar an den nordwestlichen Teil der Altstadt an und gilt als eine der begehrtesten Lagen in der Münchner Innenstadt. Es wird geprägt von stilvollen Altbauten und zahlreichen Cafes, Bar`s und Restaurants. Auf dem ehemaligen Löwenbrau-Areal wurde mit hochwertiger Architektur die Nymphenburger Höfe erbaut. In wenigen Minuten erreichen Sie den Königsplatz und die Pinakothek. Der Stadtteil Nymphenburg liegt direkt nebenan.

#### **ENTFERNUNGEN:**

- U-Bahn (Linie U1, U7) Haltestelle "Stiglmaierplatz" ca. 190m entfernt, ca. 2 Gehminuten
- Tram (Linie 20, 21, 29) Haltestelle "Stiglmaierplatz" ca. 290m entfernt, ca. 4 Gehminuten
- Bus (Linie 92) Haltestelle "Stiglmaierplatz" ca. 350m entfernt, ca. 5 Gehminuten
- Hauptbahnhof München ca. 6 Autominuten
- Marienplatz München ca. 10 Autominuten
- Flughafen München ca. 30 Autominuten
- Penny ca. 3 Gehminuten
- Edeka ca. 4 Gehminuten
- Lidl ca. 5 Gehminuten
- Rewe ca. 10 Gehminuten
- Ärzte, Restaurants und Bäckereien in unmittelbarer Umgebung



#### Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.3.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.



#### Partner di contatto

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

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München Tel.: +49 89 - 18 91 711 0 E-Mail: muenchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com