

München - Nymphenburg

Direkt am Hirschgarten: 3-Zimmer-Wohnung mit Sauna und Südbalkon

Codice oggetto: 26036020



PREZZO D'ACQUISTO: 905.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 91 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

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

Codice oggetto: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26036020
Superficie netta	ca. 91 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x Garage, 30000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	905.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	01.09.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	163.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

Una prima impressione

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit nur 23 Parteien und bietet auf ca. 91 m² Wohnfläche ein Zuhause mit viel Komfort. Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2025 wurde die Immobilie mit viel Liebe zum Detail modernisiert und präsentiert sich heute in einem neuwertigen Zustand.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und einer gelungenen Raumaufteilung. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener, hochwertiger Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und schafft einen fließenden Übergang zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Das Schlafzimmer verfügt über ein exklusives Bad en Suite, während ein weiteres Zimmer flexibel als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Ein besonderes Highlight ist das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Whirlpool, separater Dusche und eigener Sauna, sowie einer Fußbodenheizung. Hochwertiger Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, während elektrische Außenrollläden in allen Räumen den Wohnkomfort zusätzlich unterstreichen. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und lässt keine Wünsche offen.

Der sonnige Südbalkon mit Blick in den Hirschgarten erweitert den Wohnbereich nach außen und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz sowie einen gemeinschaftlichen Fahrradraum im Untergeschoss.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Codice oggetto: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

Dettagli dei servizi

- * 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche
- * Baujahr 1980 – umfassend kernsaniert 2025
- * Badezimmer mit Whirlpool, separater Dusche & Sauna
- * Hochwertige Einbauküche, offen in den Wohnbereich integriert
- * Elektrische Außenrollläden in allen Räumen
- * Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- * Sonniger Südbalkon mit Blick in den Hirschgarten
- * Tiefgaragen-Stellplatz
- * Fahrradraum im Keller
- * Gepflegte, ruhige Wohnanlage mit nur 23 Parteien

Diese 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1980 wurde 2025 kernsaniert. Sie überzeugt mit einem neuwertigen Bad inklusive Whirlpoolwanne, Dusche, Handtuchheizkörper und Sauna, einer modernen Einbauküche sowie elektrischen Außenrollläden. Parkett in Wohn- und Schlafzimmer und eine abschließbare Garage runden das Angebot ab.

Codice oggetto: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

Tutto sulla posizione

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnlage im Herzen von Neuhausen-Nymphenburg – einem der beliebtesten Stadtteile von München. Die Umgebung zeichnet sich durch gewachsene Wohnstrukturen, viel Grün sowie eine hervorragende städtische Infrastruktur aus.

Direkt vor der Haustür befindet sich der Hirschgarten, der zu einem Spaziergang oder einem Besuch im Biergarten einlädt. Auch das Nymphenburger Schloss mit seinem Kanal und dem angrenzenden Park bietet Erholung in der weitläufigen Natur.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Apotheken und Ärzte liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet:

Die S-Bahn-Station München-Laim Bahnhof und Hirschgarten liegen ca. 15 Minuten Fußweg entfernt, mit diesen erreichen Sie ganz bequem die Münchner Innenstadt, sowie den Hauptbahnhof von dort.

Mehrere Buslinien und Tramlinien mit Haltestellen am Romanplatz in unmittelbarer Nähe ergänzen das ÖPNV-Angebot.

durch die schnelle Anbindung mit dem Auto zum mittleren Ring erreichen Sie schnell die Innenstadt, sowie den Westen von München.

Entfernungsangaben:

Stadtzentrum München (z.B. Marienplatz): ca. 4,5 km, rund 20 Minuten je nach Verkehr.

Nächste S-Bahn-Haltestelle: ca. 1,2 km, rund 15 Gehminuten.

Supermarkt: ca. 1 km Entfernung, rund 10 Gehminuten.

Codice oggetto: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

Partner di contatto

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

Volker Stich

Nördliche Auffahrtsallee 67, 80638 Nymphenburg

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com