

München - Nymphenburg

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

Número da propriedade: 26036020



PREÇO DE COMPRA: 905.000 EUR • ÁREA: ca. 91 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

Numa vista geral

Número da propriedade	26036020
Área	ca. 91 m ²
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1980
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 30000 EUR (Venda)

Preço de compra	905.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Sauna, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás natural leve
Certificado Energético válido até	01.09.2032
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	163.40 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

Número da propriedade: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

O imóvel



Número da propriedade: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

O imóvel



Número da propriedade: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

O imóvel



Número da propriedade: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

O imóvel



Número da propriedade: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

O imóvel



Número da propriedade: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

O imóvel



Número da propriedade: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

O imóvel



Número da propriedade: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

O imóvel



Número da propriedade: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

Detalhes do equipamento

- * 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.

Número da propriedade: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26036020 - 80639 München - Nymphenburg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Volker Stich

Nördliche Auffahrtsallee 67, 80638 Nymphenburg

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com