



Kaufpreis
570.000 €

Wohnfläche
56 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Sarah Mertz
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	60 m ²
Wohnfläche	56 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Hausgeld	280 €
Kaufpreis	570.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja
stp_duplex_stellplatzkaufpreis	2000 0.0

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2008
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	08.12.2026
Ausstelldatum	2016-12-09
Primär-Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	4 3

Zustand

Baujahr	2008
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2026

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
unterkellert	JA
Stellplatzart	Duplex-Garage
Ausstattungs-Kategorie	STANDAR

Objekt-Titel

Bezugsbereit: Sympathische, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in grüner Lage

Lage-Beschreibung

Online-ID:
TSMGDVYM

Objekt-Nr.:
ETW 3772



Neuhausen-Nymphenburg ist eine der begehrtesten Wohnlagen Münchens. Stadtnah und dennoch grün, trifft in diesem vielfältigen Viertel das herrschaftliche Flair des Nymphenburger Schlosses mit seinen Parkanlagen, dem Schlosskanal, den Auffahrtsalleen und denkmalgeschützten Altbauten auf das pulsierende Leben rund um den Rotkreuzplatz.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Hirschgarten, einem der beliebtesten grünen Erholungsgebiete der Stadt. Hervorzuheben ist die ausgezeichnete Infrastruktur: Nur wenige Schritte entfernt, gibt es im Hirschgarten Forum einen Super-, einen Bio- und einen Drogeriemarkt, eine Reinigung, eine Post und Snack-Restaurants. In der nahen Nymphenburger Straße sind gehobene Einkaufsmöglichkeiten (Garibaldi, Feinkost Käfer, Hermannsdorfer Landwerkstätten, Galeria Kaufhof mit Gourmet-Abteilung), Boutiquen, Cafés und empfehlenswerte Restaurants vorhanden.

In der nahen Umgebung befinden sich der ESV mit großem Sportangebot und Tennisplätzen, ein Yoga- und Tanzstudio sowie ein Kieser Training. Fußläufig bietet ein neues Body & Soul Center neben einer Kletterwand ein 25-Meter-Sportbecken und eine Wellness-Landschaft mit fünf Saunen. Die Anbindung an den ÖPNV ist ideal.

Ausstattungs-Beschreibung

- Geöltes Eichen-Stabparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche und Bad, hier Fliesen)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Einbauküche mit hellen Fronten und dunkelgrauen Arbeitsflächen, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler (alles Siemens), Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach (Bosch) und runder Edelstahlspüle mit goldfarbener Armatur
- Bad, hell gefliest mit dunkelgrauen Bodenfliesen, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken mit Grohe-Armatur, Handtuchwärmer, WC und Waschmaschinenanschluss
- Holzfenster, weiß mit 2-fach-Verglasung, abschließbar
- Rollläden, manuell
- Innentüren, weiß; Tür mit Glaseinsatz zum Wohn-/Essbereich
- Video-Gegensprechanlage
- Terrasse mit Steinbelag, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdose und Wasseranschluss
- Kellerabteil, ca. 8 m², mit Beleuchtung und eigener Steckdose
- Tiefgaragen-Duplex-Stellplatz

Objektbeschreibung

Diese geschmackvolle, bezugsbereite Wohnung befindet sich im Erdgeschoss der attraktiven Mehrfamilienanlage „Park Residenz“ aus dem Jahr 2008, die Teil des neuen Wohnquartiers am Hirschgarten ist. Hier entstand ein hochwertiger Lebensraum mit städtebaulichem Vorbildcharakter, viel Grün und hervorragender Infrastruktur, einschließlich Einkaufs- und Sportmöglichkeiten sowie Anbindung an den ÖPNV in nächster Nähe. An den Romanplatz, zum Nymphenburger Schlosskanal und ins pulsierende Zentrum Neuhausens, den Rotkreuzplatz, gelangt man in wenigen Geh- bzw. Radminuten.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 56 m² und umfasst einen Wohn-/Essbereich, eine separate Küche, ein Schlafzimmer und ein Bad. Als lausiger Freisitz zum Genießen und Entspannen dient die Terrasse vor dem Wohn-/Essbereich und dem Schlafzimmer. Soeben aufgearbeitetes, geöltes Eichenparkett mit Fußbodenheizung unterstreicht die Attraktivität. Zu dieser Wohnung gehören ein großes Kellerabteil und ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz. Es besteht schwellenfreier Wohnungszugang, ein Lift ist vorhanden. Beheizt wird ressourcenschonend mit Fernwärme.

Unmittelbar hinter dem Gebäude liegt ein Zugang zum Hirschgarten – perfekt für Jogger, Spaziergänger und Hundebesitzer. Bayerische Tradition und Lebensart lebt und erlebt man im gleichnamigen Biergarten – im Sommer unter den mächtigen Kastanienbäumen, im Winter beim Eisstockschießen.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen



