80639 München

Idyll im Idyll: Moderne Erdgeschosswohnung mit 450m² Privatgarten nahe dem Nymphenburger Schlosspark



Kaufpreis
1.950.000 €

Wohnfläche
137,7 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kurt Distler
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	29,98 m²
Wohnfläche	137,7 m²
Zimmer	4
Gartenfläche	450 m²
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Wohneinheiten	6

Preise & Kosten

Hausgeld	890 €
Kaufpreis	1.950.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	30.000 €

Zustand

Baujahr	1985
Zustand	vollsaniert
letzte Modernisierung	2026

Austattung

Sauna	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1985
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	20.09.2028
Ausstelldatum	21.09.2018
Primär-Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchkennwert	122

Objekt-Titel

Idyll im Idyll: Moderne Erdgeschosswohnung mit 450m² Privatgarten nahe dem Nymphenburger Schlosspark

Lage-Beschreibung

Online-ID: ACHHWPHL

Objekt-Nr.: ETW 3837

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

In privilegierter, sehr ruhiger Lage, unweit der historischen Schlossmauer, präsentiert sich diese Erdgeschosswohnung mit großem Gartenanteil. Nymphenburg gehört zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens mit höchster Lebensqualität und niveauvollem Publikum. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen ausgedehnten Parkanlagen lässt zu allen Jahreszeiten ein unverwechselbares Lebensgefühl entstehen.

Repräsentative Anwesen mit eingewachsenen Gärten prägen das Bild des Viertels. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete, familienfreundliche Infrastruktur. Am nahen Romanplatz findet man alles für den täglichen Bedarf (Super- und Drogeriemarkt, Bäckerei, Apotheke, Reinigung, Buch- und Weinhandlung, Bank und Ärzte). Von Hockey über Fußball bis hin zu Tennis: In Laufnähe bietet der ESV auf seinen attraktiven Sportanlagen ein vielfältiges Programm für die ganze Familie. Ebenfalls ganz in der Nähe gibt es ein Yoga- und Tanzstudio.

Im Viertel stehen neben städtischen auch exzellente private Kitas zur Auswahl (Wichtelakademie, Elly & Stoffl, International House for Kids). Die Grundschule an der Südlichen Auffahrtsallee ist auf ruhigen Nebenstraßen bequem zu Fuß erreichbar. Mit den privaten Nymphenburger Schulen und den Maria-Ward-Schulen (beide mit Realschul- und Gymnasialzweig) sowie dem Käthe-Kollwitz-Gymnasium sind auch ausgezeichnete weiterführende Schulen vorhanden.

Ausstattungs-Beschreibung

- Eichen-Dielenparkett (breit), geölt
- Natursteinfliesen in Bad, Gäste-WC und Untergeschoss
- Fußbodenheizung
- Einbauküche mit nachtblauen Hochglanz-Fronten, Granit-Arbeitsflächen und Geräten von AEG, Samsung und Miele
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, zwei Waschbecken, WC, Spiegelschrank und Handtuchheizkörper
- Gäste-WC mit Waschbecken
- Holzfenster, 2-fach verglast
- Innentüren mit Design-Beschlägen (hell lackiert)
- Rollläden sowie teilweise Innen-Plissees (elektrisch)
- Wendeltreppe ins Souterrain
- Klafs-Sauna mit Wellness-Dusche und angrenzendem Fitnessbereich
- Mudroom mit Waschbecken und Stauraum-Einbauten
- Gegensprechanlage
- Süd-/West-Garten mit ca. 450 m² im Sondernutzungsrecht
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz (abschließbar)
- Kellerabteil

Objektbeschreibung

Ein weitläufiger Garten, lichtdurchflutete Räume und die Möglichkeit, unmittelbar anzukommen: Diese modern renovierte Gartenwohnung verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem besonderen Rückzugsort in begehrter Nymphenburger Lage. Nur wenige Schritte vom Schlosspark entfernt eröffnet sich ein Zuhause, dessen besonderer Reiz im Zusammenspiel von großzügigem Wohnen und privatem Gartenleben liegt.

Der ca. 450 m² große, prachtvoll eingewachsene Garten steht zur alleinigen Nutzung zur Verfügung und umgibt die Wohnung nach Süden und Westen. Zwei Terrassen laden dazu ein, den Tag im Freien zu verbringen – vom ersten Kaffee in der Sonne bis zum Abendessen mit Freunden. Gewachsene Bäume und sichtgeschützte Bereiche verleihen dem Garten eine wohltuende Geborgenheit.

Bodentiefe Glasfronten verbinden den großzügigen Wohn- und Essbereich mit dem Grün und sorgen für eine helle, einladende Atmosphäre. Geölte Eichendielen, Fußbodenheizung und die anschließende Einbauküche schaffen einen Wohnkomfort, der sich im Alltag ebenso bewährt wie beim Empfang von Gästen.

Auf ca. 138 m² Wohnfläche bietet die klare Aufteilung in Wohn- und Schlafbereich Raum für Gemeinsamkeit und persönlichen Rückzug. Drei Schlafzimmer lassen sich nach individuellen Bedürfnissen als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen. Ein modern gestaltetes Bad mit Wanne, Dusche und zwei Waschbecken sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot.

Zusätzlichen Freiraum bietet das wohnungsintern erschlossene Untergeschoss. Eine geräumige Klafs-Sauna mit großzügigem Duschbereich und Platz für Fitnessgeräte ermöglicht entspannte Auszeiten im eigenen Zuhause.
Ein praktischer Hauswirtschaftsbereich mit Waschbecken und Stauraumeinbauten sowie der Zugang zur Tiefgarage runden die Ausstattung ab. Ein separat verschließbarer Tiefgaragen-Einzelstellplatz gehört zum Angebot.

Über das rund 250 Meter entfernte Laimer Tor erreichen Sie den Nymphenburger Schlosspark.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und vielfältige Freizeitangebote ergänzen die hohe Lebensqualität dieser Lage. Modern renoviert und sofort bezugsbereit, bietet diese Gartenwohnung beste Voraussetzungen, den nächsten Lebensabschnitt ohne lange Wartezeit zu beginnen.

sonstige Angaben

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

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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

Impressionen





















