

Stilvoll Wohnen im Zentrum: moderne 2-Zimmer-Wohnung in
gefragter Lage



Kaufpreis
780.000 €

Wohnfläche
84 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Alina Heidemann
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	90 m²
Wohnfläche	84 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	54

Preise & Kosten

Hausgeld	494 €
Kaufpreis	780.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja
Heizkosten enthalten	ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	6000
eis	0.0

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	26.06.2034
Ausstelldatum	2024-06-27
mit Warmwasser	ja
Primär-Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	5
	4

Zustand

Baujahr	2014
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objekt-Titel

Stilvoll Wohnen im Zentrum: moderne 2-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
REAZTFFF
.....
Objekt-Nr.:
ETW 3669
.....



Neuhausen ist der urbane, innenstädtisch orientierte Teil des noblen Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg und grenzt unmittelbar an die Maxvorstadt. So verbindet die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung das Beste aus zwei Welten: die Nähe zum Nymphenburger Schloss, den Parkanlagen und dem Schlosskanal mit dem pulsierenden Flair der direkt anschließenden Maxvorstadt.

Sowohl die Infrastruktur als auch der Freizeitwert dieser Lage sind ausgezeichnet. Nur wenige Schritte entfernt sind an der Nymphenburger Straße zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Super-, Bio- und Drogeriemarkt, Bäckerei, Apotheke), Restaurants, Cafés und ein Kino vorhanden. Auch die Pinakotheken, Galerien und Szene-Lokale der Maxvorstadt sind ebenso schnell erreichbar wie die Universitäten der Maxvorstadt. Im nahen Umfeld der Wohnung, an der Ecke Karl-/Denisstraße, eröffnete Apple 2023 ein Forschungszentrum; weitere Gebäude entstehen aktuell in der Nachbarschaft. Auch Google wird demnächst in Lauf- bzw. Radnähe in der ehemaligen Arnulfpost ein Entwicklungszentrum mit ca. 1.500 Arbeitsplätzen eröffnen.

Die Verkehrsanbindung ist ideal. Quasi vor der Haustür liegt die U-Bahn-Station „Maillingerstraße“ (U1, nur zwei Stationen bis zum Hauptbahnhof mit S-Bahn-Anschluss/Stammstrecke und umstiegsfreier Flughafen-Verbindung). Mit dem Rad gelangt man in wenigen Minuten in die Münchner Innenstadt.

Ausstattungs-Beschreibung

- Stabparkett, geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche und Bad, hier anthrazitfarbener Feinstein)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Einbauküche mit weißen Hochglanz-Fronten und Kunststoff-Arbeitsflächen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (alles Bosch) und Edelstahlspüle
- Bad, gestaltet mit anthrazitfarbenen Feinstein-Bodenfliesen und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken (Villeroy & Boch), Spiegel, Armaturen von Villeroy & Boch, WC (Villeroy & Boch) und Handtuchwärmer
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Weiße Innentüren mit Edelstahl-Beschlägen
- Kunststoff-Alu-Fenster, 2-fach isolierverglast, mit Insektenschutzgittern
- Elektrische Rollläden
- Dezentrale Wohnraumbelüftung
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, ca. 5 m lang und 2,50 m breit und ca. 3,30 m lang und 3,10 m breit
- Kellerabteil, ca. 6 m², mit Licht und Steckdose

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen großzügigen Grundriss, eine gepflegte und zeitlos moderne Ausstattung sowie ihre äußerst begehrte, zentrale Lage in Neuhausen mit direkter Nähe zur Maxvorstadt.

Die im Erdgeschoss eines hochwertigen Neubaus aus dem Jahr 2014 gelegene Wohnung erstreckt sich über ca. 84 m² Wohnfläche. Das Raumangebot umfasst einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit Zugang zur privaten Terrasse, ein geräumiges Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie eine vollständig ausgestattete Einbauküche. Ergänzt wird dieses attraktive Domizil durch ein geräumiges Kellerabteil sowie zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze.

Hochwertiges Parkett mit Fußbodenheizung, eine weiße Einbauküche mit Markengeräten, elektrische Rollläden, LAN-Verkabelung, ein modernes Belüftungssystem sowie eine zeitlose Badgestaltung schaffen ein komfortables und schwellenfrei zugängliches Wohnambiente. Die Beheizung erfolgt ressourcenschonend über Fernwärme.

Die in wenigen Gehminuten erreichbare U-Bahn-Station „Maillingerstraße“ (nur zwei Stationen bis zum Hauptbahnhof) bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Münchner Innenstadt ist zudem mit dem Fahrrad in ca. zehn Minuten erreichbar.

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



