

# Exposé

## Wohnung in München

### Ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in München Nymphenburg am Hirschgarten



Objekt-Nr. OM-316551

#### Wohnung

Verkauf: **577.000 €**

Ansprechpartner:  
Selina Mayer

Lierstraße 11  
80639 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese äußerst ruhige und zentrale Zweizimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> mit Loggia (ca. 6,61 m<sup>2</sup>) in West-Ausrichtung in gehobener Lage, unmittelbar am Hirschgarten und Nymphenburger Schlosspark, unweit zahlreicher Einkaufsmöglichkeiten und mit sehr guter Verkehrsanbindung.

Die Wohnung liegt im zweiten von drei Stockwerken, wurde 1966 in moderner, zeitloser Architektur sowie solider Bauweise errichtet und ist mit Parkettboden ausgestattet. Der Eingangsbereich mit dem großzügigen Flur, von welchem aus alle fünf Räume direkt zugänglich sind, bietet zudem Ruhe von außen. Direkt neben dem Eingangsbereich befindet sich eine Küche, welche genug Platz für entspannte Kochabende bietet. Gleich daneben gelegen ist ein ruhiges Schlafzimmer. Das von dort gegenüberliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, welche sich je nach Bedarf zum Duschen oder für wärmende Badegänge eignet. Außerdem verfügt die Wohnung über einen Abstellraum, der als Vorratskammer sowie zum Verwahren von Reinigungsutensilien genutzt werden kann.

Das Herzstück der Wohnung ist das helle, weitläufige Wohnzimmer, welches über die gesamte Länge auf der Westseite an eine Loggia angrenzt. Die Loggia bietet genügend Platz für mehrere Personen, ist durch die Überdachung wetterfest und kann auch zum Hobby-Gärtnern genutzt werden.

Im Kaufpreis der Wohnung inkludiert ist ein abschließbarer Tiefgarageneinzelstellplatz, welcher im Keller des Hauses gelegen und über das Treppenhaus leicht zugänglich ist. Ebenfalls im Keller befindet sich ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil, welches viel Stauraum bietet. Ebenso schließt der Kaufpreis einen Miteigentumsanteil von 49/1000 an gemeinschaftlichen Flächen ein. Durch einige nahezu abgeschlossene Renovierungsarbeiten wird das Mehrfamilienhaus zurzeit auf den neuesten Stand gebracht. Die Heizung wurde zuletzt 2004 auf Heizöl erneuert.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und sende Ihnen gerne ein Exposé zu.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Anliegerstraße mit eigener Gartenanlage zentral in Nymphenburg, nur wenige Gehminuten entfernt vom Hirschgarten (ca. 400 m) und dem Nymphenburger Schlosspark (ca. 800 m).

Die Tram 12/16/17 ist nur einen Katzensprung (ca. 200 m) entfernt, ebenso der Bus 51/151 (ca. 300 m), so ist man schnell an der S-Bahn-Stammstrecke oder in rund 10-15 Minuten in der Innenstadt. Mit dem Auto hat man optimale Verkehrsanbindung über die Arnulfstraße Richtung Zentrum / Frankfurter Ring oder Kreuz München-West.

Hoher Freizeitwert besteht durch die Lage zwischen den beiden Parks sowie die nahe gelegene Münchner Innenstadt. Aktivitäten wie Radfahren, Joggen, Spaziergänge oder Biergartenbesuche sind also ab direkt vor der Haustüre möglich.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Loggia



Flur

# Exposé - Galerie

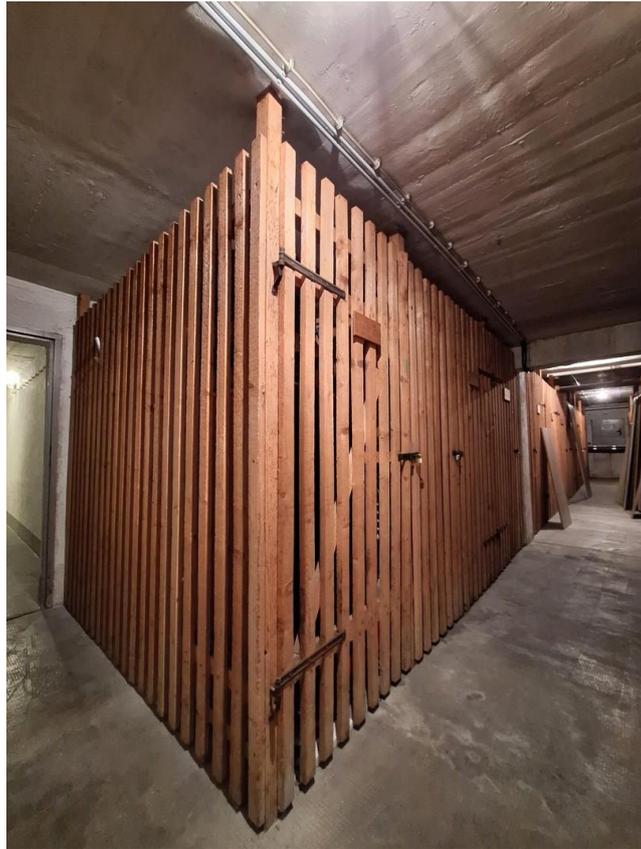


Eingangsbereich

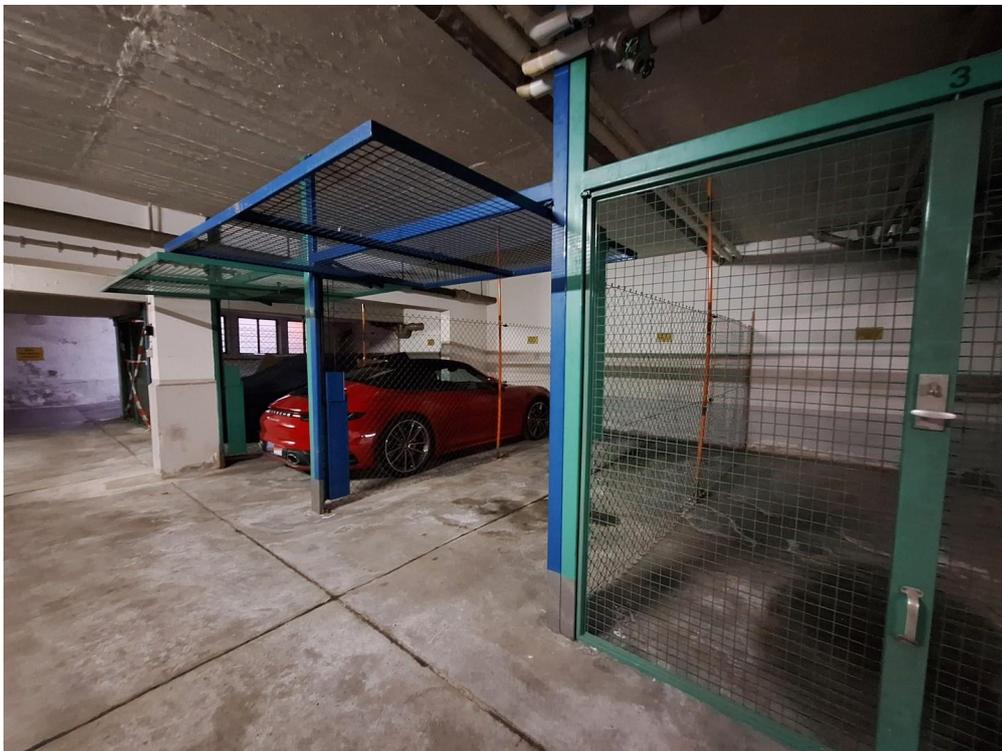


Abstellraum

# Exposé - Galerie

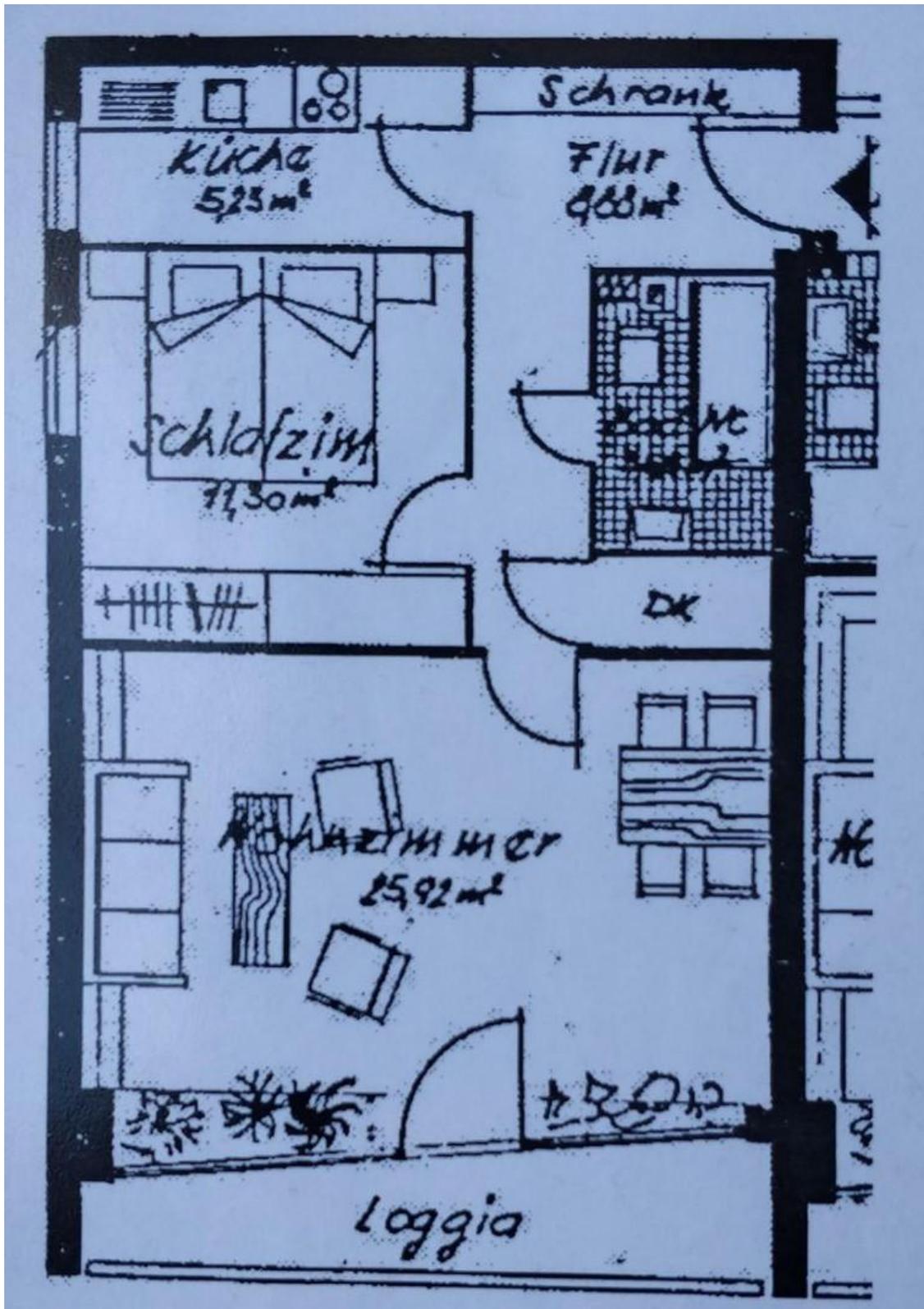


Kellerabteil



Tiefgarageneinzelstellplatz

# Exposé - Grundrisse



Grundriss