

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Nymphenburg Gern - exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Südterrasse und Südgarten in begehrter Lage



Objekt-Nr. **OM-326056**

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:  
Michelle Ling

Volpinistr. 27  
80638 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	692 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene ruhige und großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit einem sonnigen Südgarten befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage bestehend aus insgesamt 7 Wohneinheiten.

Die Wohnung ist klassisch und großzügig aufgeteilt. Über die Wohnungstüre betreten Sie den großzügigen Eingangsbereich der Wohnung. Von hier aus erreichen Sie die drei schönen und hellen Arbeits- und Schlafzimmer sowie den Durchgangs- und Küchenbereich. Über den offenen und elegant eingerichteten Küchenbereich mit den schönen Deckenspots erreichen Sie das helle Wohnzimmer mit Zugang auf den großen Balkon sowie den sonnendurchfluteten Garten in Süd-Ausrichtung. Ein Freisitz im Garten bietet Ihnen einen schönen Erholungsort und laden zum Entspannen ein! Das moderne großzügige Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Zu der Wohnung gehört ein großes Kellerabteil mit Fenster sowie ein Tiefgaragenstellplatz, wo man gleich zwei PKW packen kann.

Diese komplett sanierte und modernisierte Wohnung bietet einen äußerst attraktiven modernen Wohnkomfort an. Sie ist umgeben von schönen alten denkmalgeschützten Häusern. Zentral, urban und grün - wie man es liebt!

## Ausstattung

- hochwertige und einbruchssichere Holzfenster mit 3-Fach-Wärmeisolierverglasung mit Rollläden
- sonniger Garten mit Freisitz in Süd-Ausrichtung
- großer Balkon in Süd-Ausrichtung
- moderne hochwertige Hochglanz Granit-Einbauküche mit Markengeräten namhafter Hersteller
- hochwertige Badausstattung (Waschbeckenunterschrank, Spiegel und Ablage), Deckenspots
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche mit Echtglas Duschkabine, Doppelwaschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC
- schöner Echtholz-Stäbchenparkettboden in den Zimmern und im Durchgangs- und Küchenbereich
- Badezimmer und Gäste-WC sind mit großformatigen und hochwertigen Fliesen verlegt
- Deckenspots im Durchgangs- und Küchenbereich
- TG-Stellplatz für zwei PKW
- praktischer und geräumiges Kellerabteil mit Fenster
- Gemeinschaftswaschraum im Untergeschoss

Heizungsumstellung: Der Einbau der neuen Heizungsanlage ist im Sommer 2024 erfolgt. Bei der neuen Heizungsanlage handelt es sich um Gaszentralheizung. Es ist davon auszugehen, dass sich dadurch der energetische Zustand und somit auch die energetischen Werte des Energieausweises verbessert haben.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Gern, eines der attraktivsten Wohnlagen Münchens, entstand gegen Ende des 19. Jahrhunderts als Einfamilienhaus-Kolonie, die durch die Gartenstadt-Idee inspiriert war.

Insbesondere die Lage entlang des Kanals Richtung Nymphenburger Schloss ist einmalig. Diese attraktive Erdgeschoss/Hochparterre-Wohnung liegt sehr verkehrsgünstig im äußerst begehrten Münchner Stadtteil Nymphenburg, umgeben von wunderschönen Grünflächen. Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Schulen, Ärzte, Banken, Restaurants sind in unmittelbarer Nähe vorzufinden. Fußläufig erreichen Sie in 5 Minuten zwei Bushaltestellen, welche mehrere S-,U- und Tramstationen anfahren. Mit dem PKW erreichen Sie schnell den mittleren Ring in nur 15 Minuten die Innenstadt. Eine beliebte grüne Oase der Entspannung ist der naheliegende Nymphenburger Schlosspark, mit seinem weitläufigen sowie grünen Fuß- und Radelwegen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	179,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Durchgang



Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Arbeits- Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Balkon

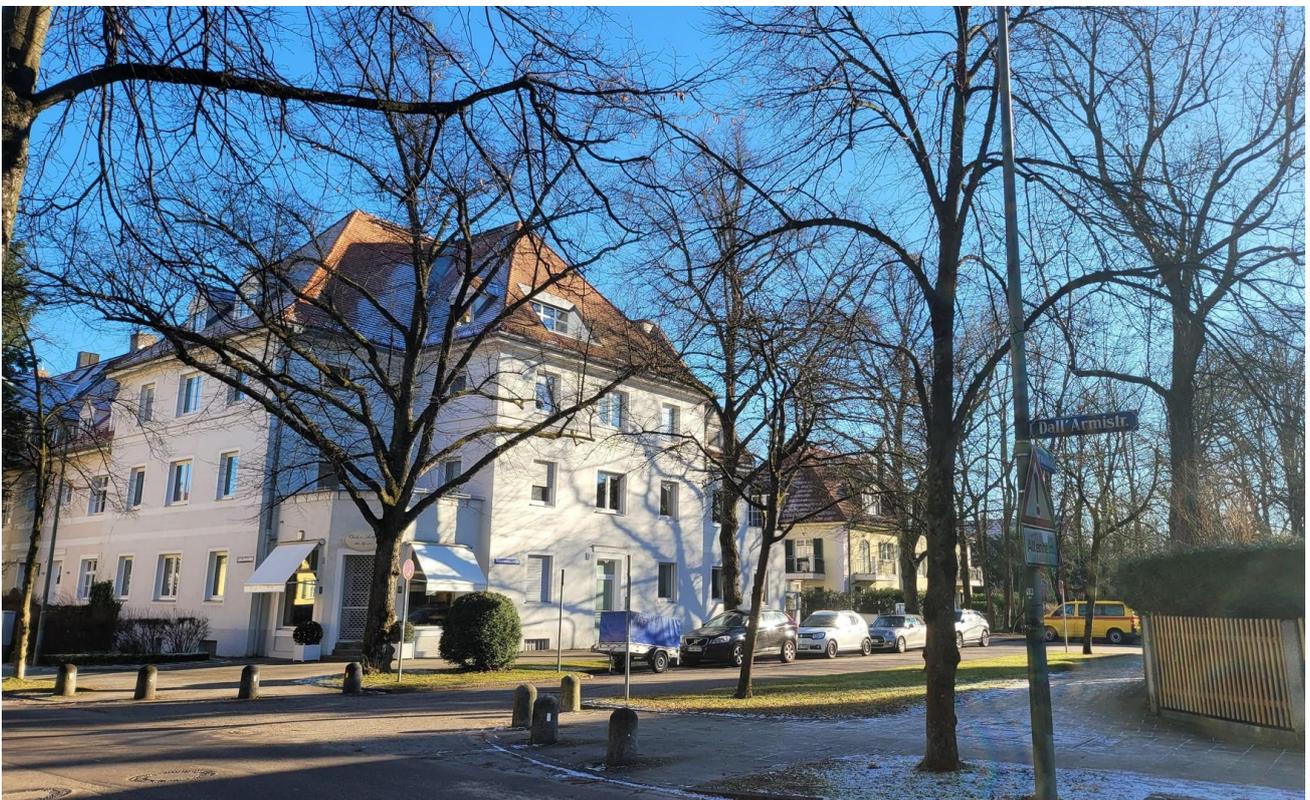


Garten\_Zugang zur Wohnung

# Exposé - Galerie

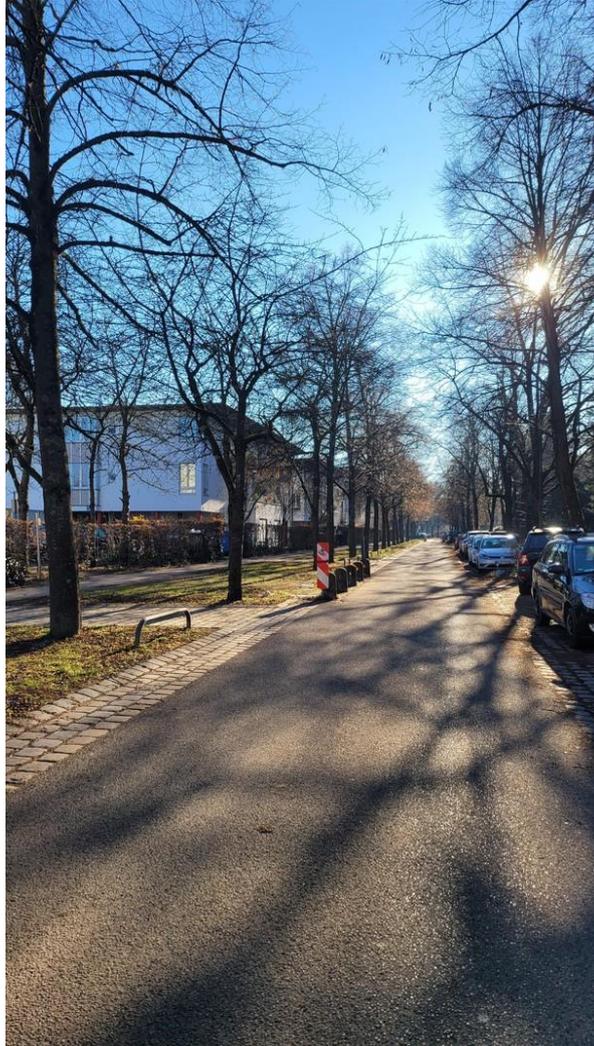


Außenansicht



Umgebung

# Exposé - Galerie



Umgebung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss