

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Gartenwohnung über zwei Etagen in A-Lage von Nymphenburg



Objekt-Nr. OM-406426

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:
Peter Schropp

Romanstr
80639 München
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Baujahr | 1994 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 2 | Zustand | Neuwertig |
| Zimmer | 2,50 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 82,65 m² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 114,25 m² | Etage | Erdgeschoss |
| Energieträger | Gas | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Preis Garage/Stellpl. | 30.000 € | Heizung | Zentralheizung |
| Hausgeld mtl. | 487 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objekt:

Aussergewöhnliche Terrassenwohnung in einem Wohnhaus im Villenstil mit 13 Wohneinheiten auf großem parkartigen Garten mit altem Baumbestand und viel Grün für ein hohes Maß an Wohnqualität

Ausstattung

Wohnzimmer

Offene großzügige Wohflächen mit Gipsstuck, Feinsteinzeug-Marmorböden, gemauertem Marmorkamin.

Kamin wird mit Ethanol befeuert. Flammenbildung wie im klassischen Kamin - Schamott speichert die Wärme über Stunden.

offene Einbauküche mit Granitarbeitsfläche

Gäste WC

Terrasse Süd/West Ausrichtung schließt direkt am WZ an. Der Gartenanteil der Wohnung ist von der Romanstraße aus uneinsehbar. Privatsphäre ist auf der Terrasse und Poolbereich garantiert.

Outdoorküche und neuwertigem Whirlpool/Wärmepumpe

wurde 2023 eingebaut

Pool und Outdoorküche können optional übernommen werden.

Schlafzimmer 22,97 Quadratmeter mit zwei Tageslichtfenstern

Bad 4,72 Quadratmeter mit Tageslichtfenster

Walk in Regendusche, WC und Bidet und Waschtisch

Vola Armaturen

Wohnungseingang und zweite Eingangstür mit direktem

Zugang zur Tiefgarage und Waschküche

Die Wohnung wurde 2017 komplett kernsaniert. Bad, Gäste WC neu eingebaut, Versorgungsstränge in Edelstahl installiert, Elektroleitungen/Schaltkasten neu eingezogen, Konvektorenheizung im Boden mit moderner Steuerung eingebaut.

Feinsteinzeugboden verlegt und Gipsstuck eingezogen

Die Wohnung kann unkompliziert wieder in eine drei

Zimmerwohnung bei Bedarf zurückgebaut werden.

Der offene Wohnungsschnitt bietet auch noch Platz für ein viertes Zimmer.

Im Haus wurde im November 2025 eine neue Gasheizung

nach gesetzlichen Anforderungen eingebaut.

Betonsanierung in der Tiefgarage wurde 2023 vorgenommen.

Die Eigentümergemeinschaft hat fortlaufend saniert,

es stehen keine weiteren Sanierungen an

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Energieausweis vorhanden - allerdings von 2013

Ein neuer Ausweis wird angefordert, da sich mit dem

Einbau der neuen Heizung sich die Eckdaten verändert haben.

Expose vorhanden - wird gerne auf Anfrage verschickt

Telefonische Rückfragen unter 0176 6000 92 85

Lage

Lage:

Das angebotene Objekt liegt in der Romanstr. 23 / Rondell Neuwittelsbach umgeben von repräsentativen Altbauten mit altem Baumbestand und parkartigen Gärten unweit von Schloss Nymphenburg, Schlosskanal und Schlosspark. Die Lage ermöglicht ausgedehnte Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen.

Supermärkte, Apotheken, Schulen, Stadtbibliothek, Kaufhof sind in zehn Minuten zu Fuß erreichbar.

U1/U7 Rotkreuzplatz sowie Tranbahn Linie 12/16 und 17

am Romanplatz bieten den perfekten öffentlichen Verkehrsanschluß. Anbindung an Mittleren Ring und Autobahn ist für Autofahrer ideal

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 120,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie

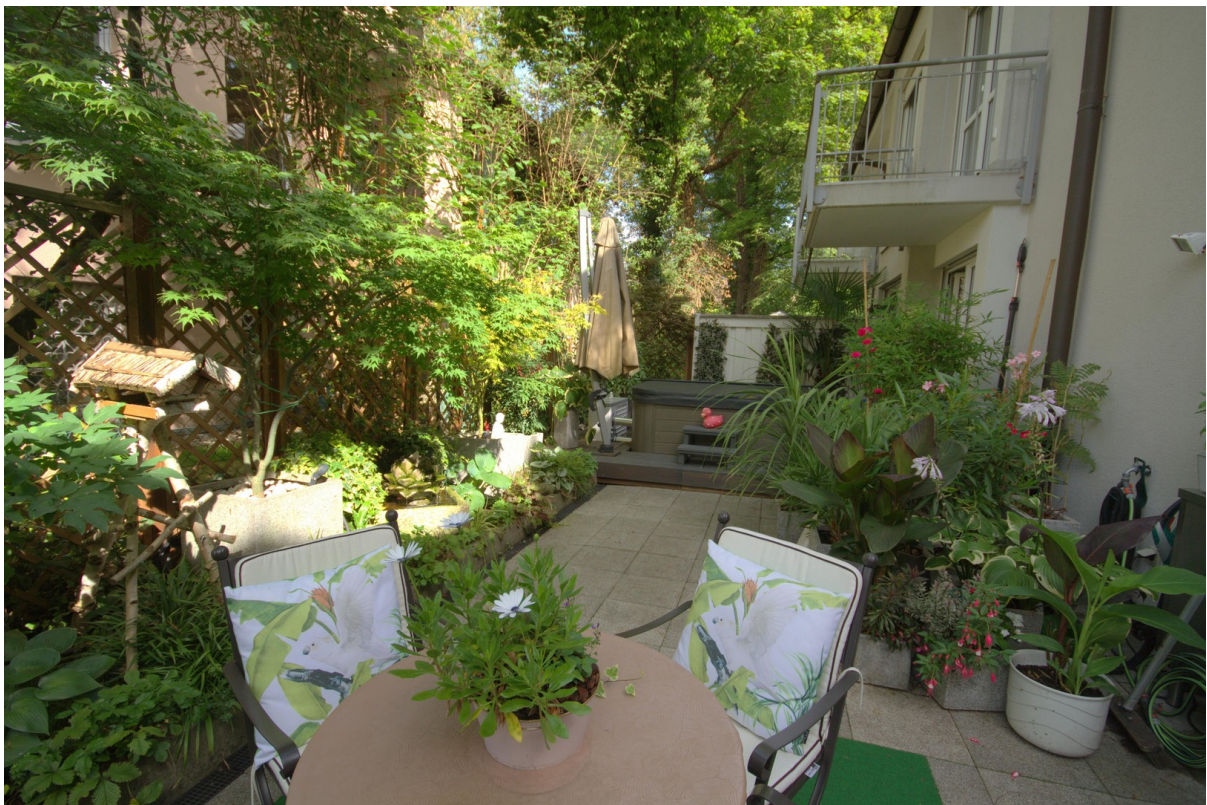


Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Whirlpool



Kamin / Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche / Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer/Badzugang



Bad

Exposé - Galerie



Bad mit Tageslichtfenster



Begehbare Dusche

Exposé - Galerie



Walk in Dusche

.. Romanstr 23 / Hausgeld 476,- mit



BV **Wohnung Schropp**
UG NEU



| | |
|---|--|
| boris korn design | Projekt: BV Romantrasse Schopp |
| | Planung: UG Neu Datum: 30.06.2014 Maßstab: 1:50 auf A4 |
| Partnerkreis: 48 60336 München T +49 89 513 095 71 F +49 89 513 095 73 M +49 172 89 16 468 mail@korydase.de www.korydase.de | Dieses Dokument ist Eigentum von Boris Korn Design, alle Informationen liegen bei diesem Unternehmen. Keine Verbreitung oder Weitergabe ohne schriftliche Genehmigung. Dieses Dokument ist Eigentum von Boris Korn Design, alle Informationen liegen bei diesem Unternehmen. Keine Verbreitung oder Weitergabe ohne schriftliche Genehmigung. |