

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 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	114,25 m ²	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 Wohlfächen 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 Wohnungschnitt 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 Tramlinie 12/16 und 17

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

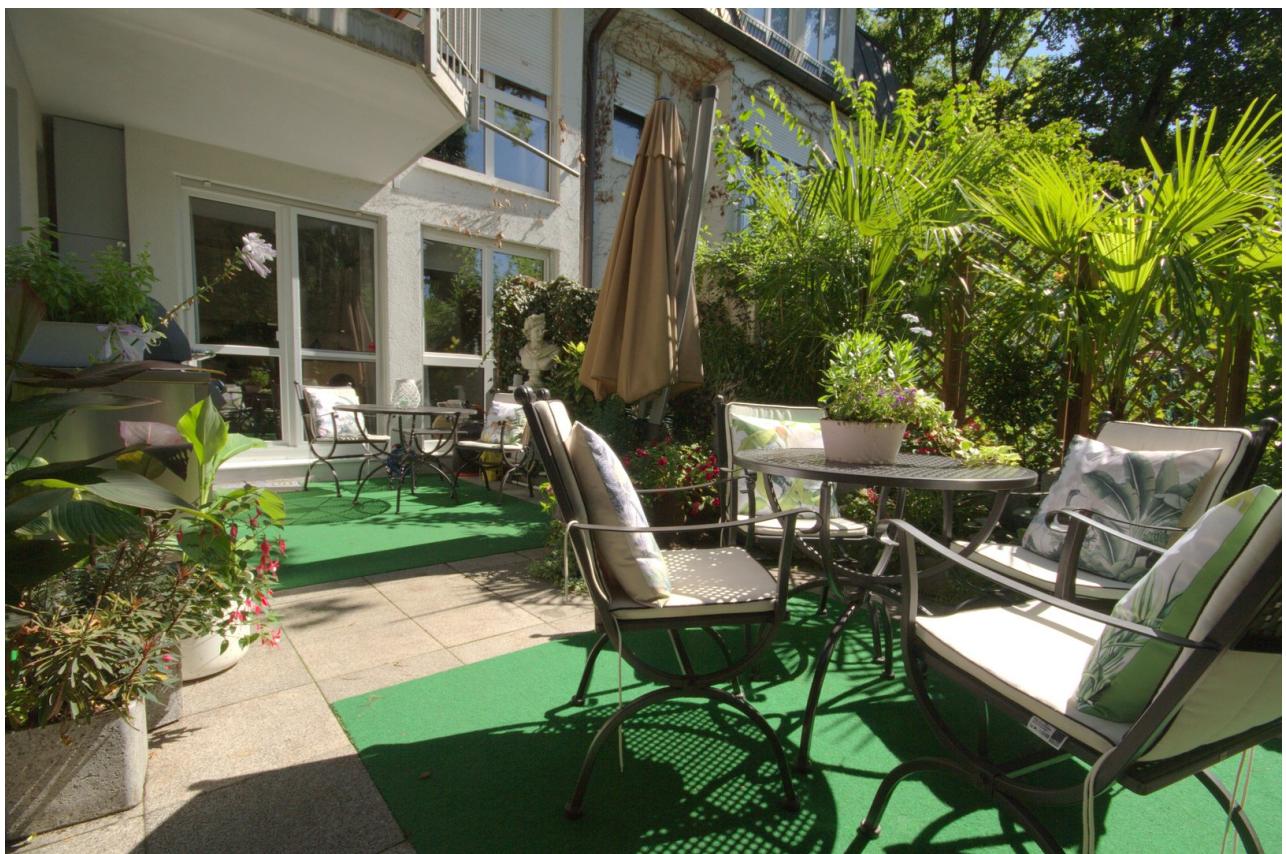
Infrastruktur:

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

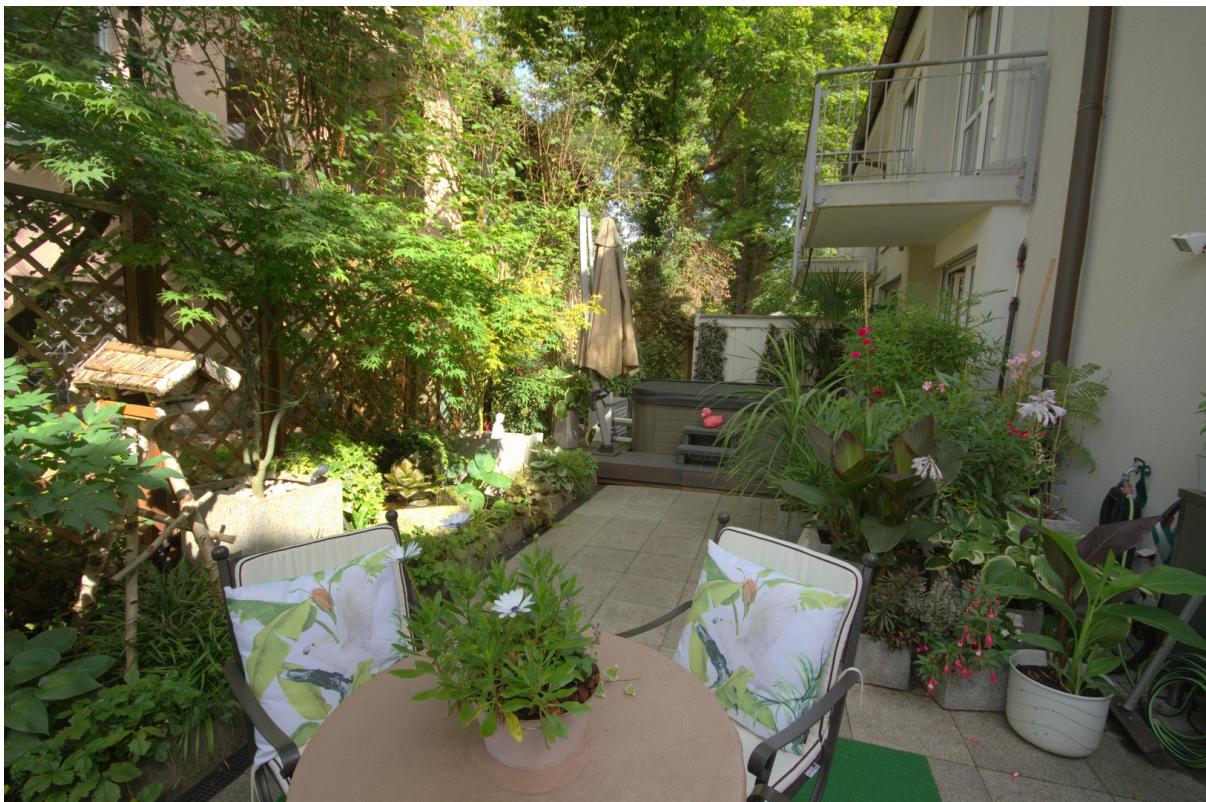


Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Whirlpool



Kamin / Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche / Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

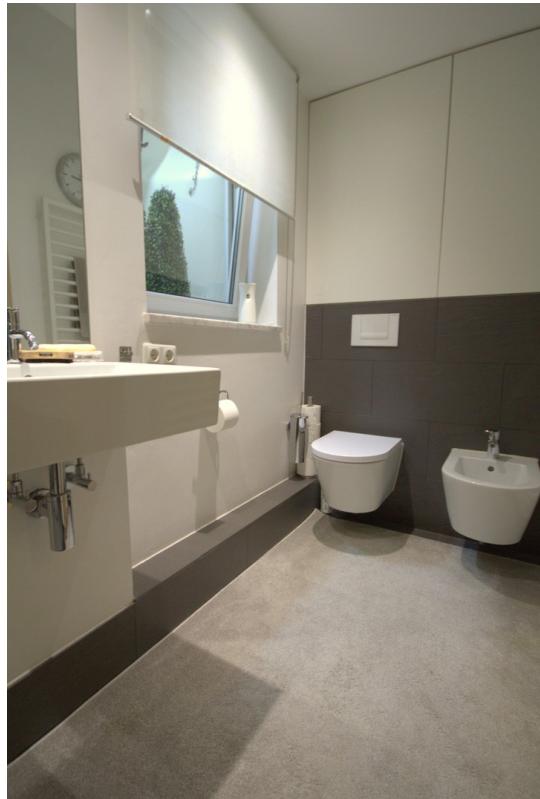


Schlafzimmer/Badzugang



Bad

Exposé - Galerie



Bad mit Tageslichtfenster



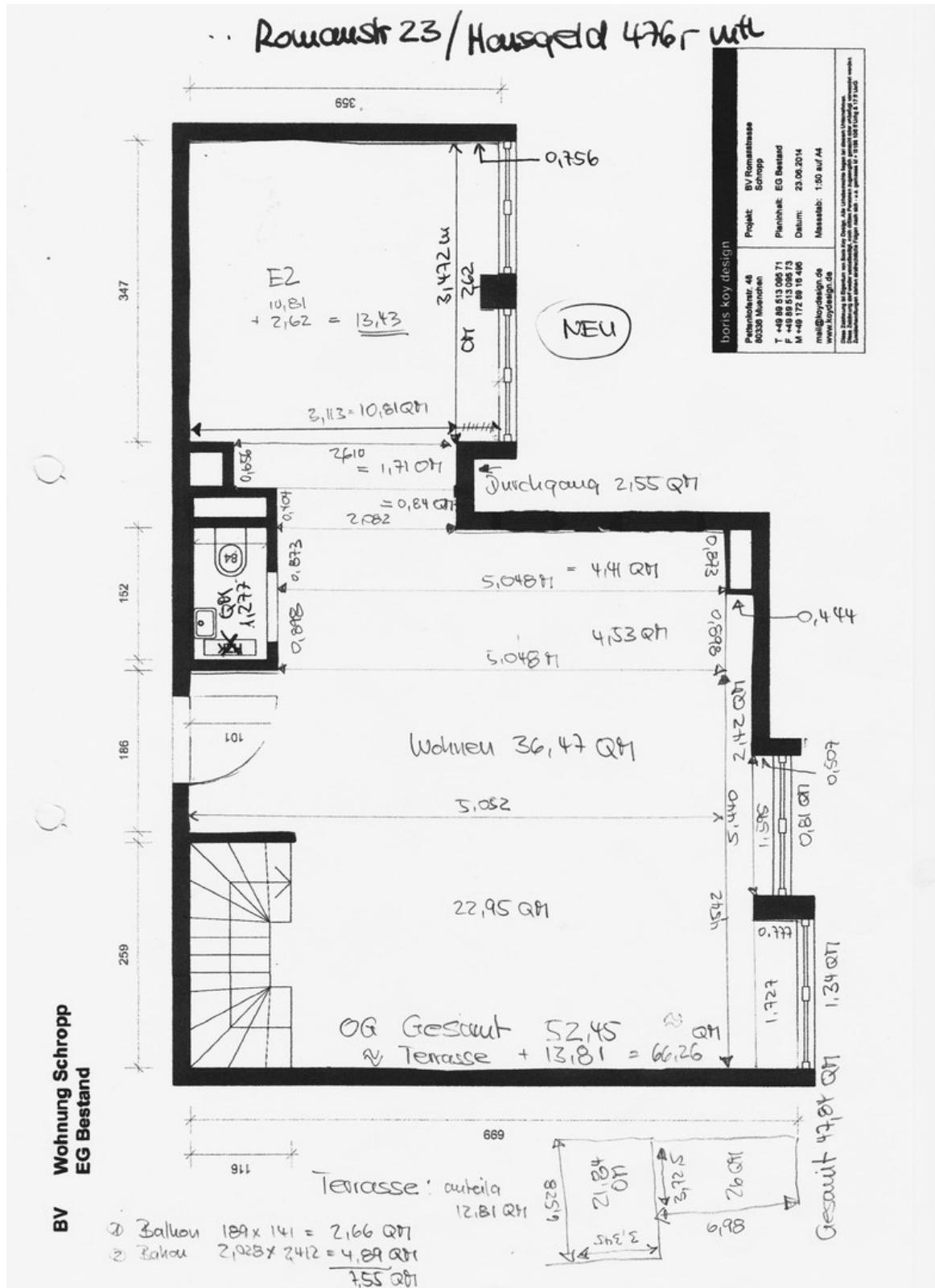
Begehbarer Dusche

Exposé - Galerie



Walk in Dusche

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

