

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Gartenwohnung in A-Lage von Nymphenburg



Objekt-Nr. **OM-406426**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **870.000 €**

Ansprechpartner:
Peter Schropp

Romanstr
80639 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	80,65 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	114,25 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	487 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objekt:

Aussergewöhnliche Terrassenwohnung in einem Wohnhaus im Villenstil mit 13 Wohneinheiten auf großem parkartigem 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 mit zwei Tageslichtfenstern

Bad 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, Heizkörper im Boden versenkt und mit moderner Digitalsteuerung ausgestattet

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 2018

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

Objekt:

Aussergewöhnliche Terrassenwohnung in einem Wohnhaus im Villenstil mit 13 Wohneinheiten auf großem parkartigen Garten mit altem Baumbestand und viel Grün

Das angebotene Obejekt liegt in der Romanstr. 23 / Rondell Neuwittelsbach umgeben von repräsentativen Altbauten mit altem Baumbestand und parkartigen Gärten unweit von Schloss Nymphenburg, Schlosskanal und Schlosspark.

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

am Romanplatz bieten den perfekten öffentlichen Verkehrsanschluß.

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 mit zwei Tageslichtfenstern

Bad 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, Heizkörper im Boden versenkt und mit moderner Digitalsteuerung ausgestattet

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 effiziente Gasheizung nach den neuesten gesetzlichen Anforderungen eingebaut.

Betonsanierung in der Tiefgarage wurde 2023 vorgenommen.

Die Eigentümergemeinschaft hat fortlaufend saniert, es stehen keine weiteren Sanierungen an

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



Hausansicht

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Whirlpool

Exposé - Galerie



Kamin / Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Badzugang



Bad

Exposé - Galerie



Bad mit Tageslichtfenster



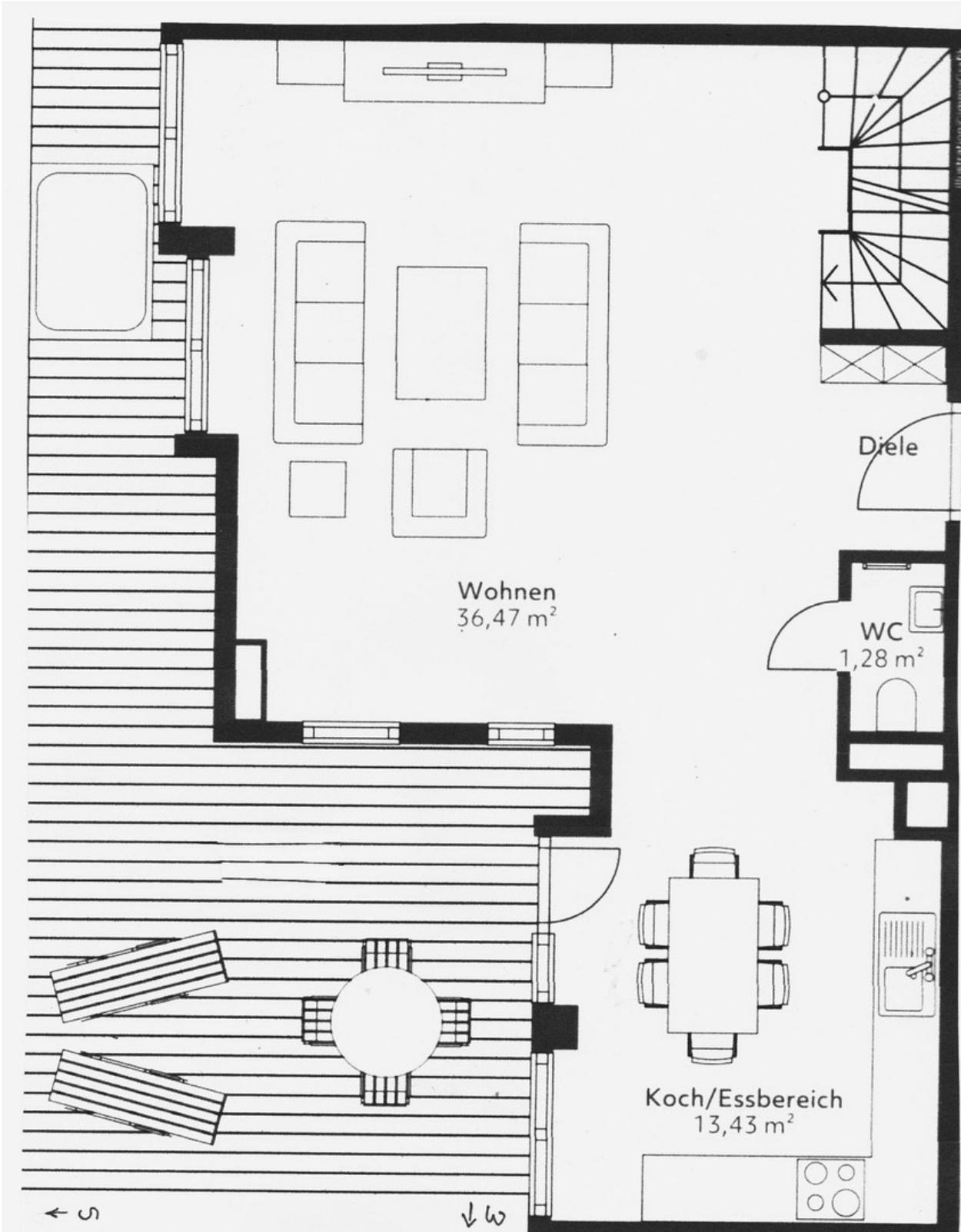
Begehbare Dusche

Exposé - Galerie



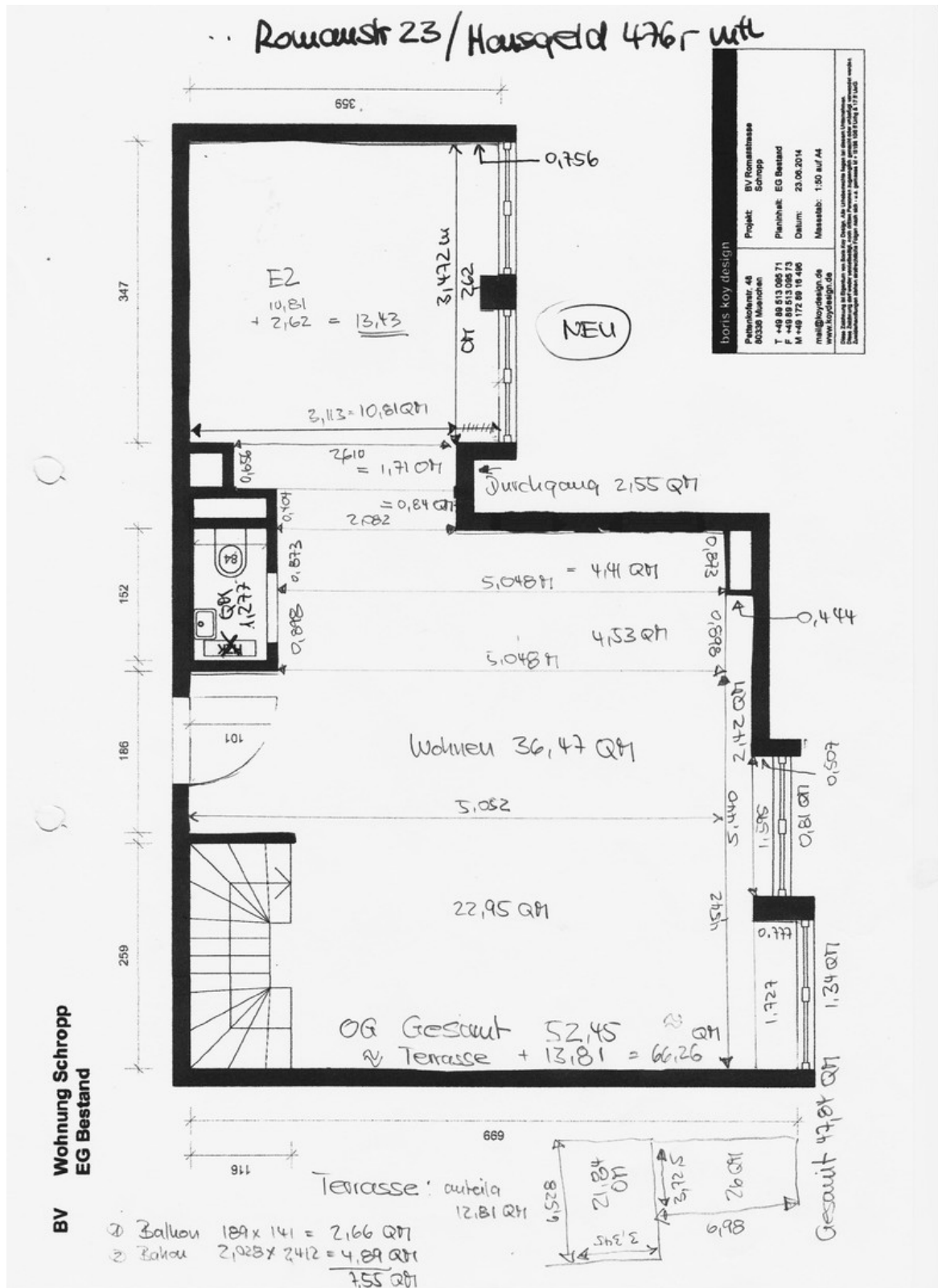
Walk in Dusche

Exposé - Grundrisse



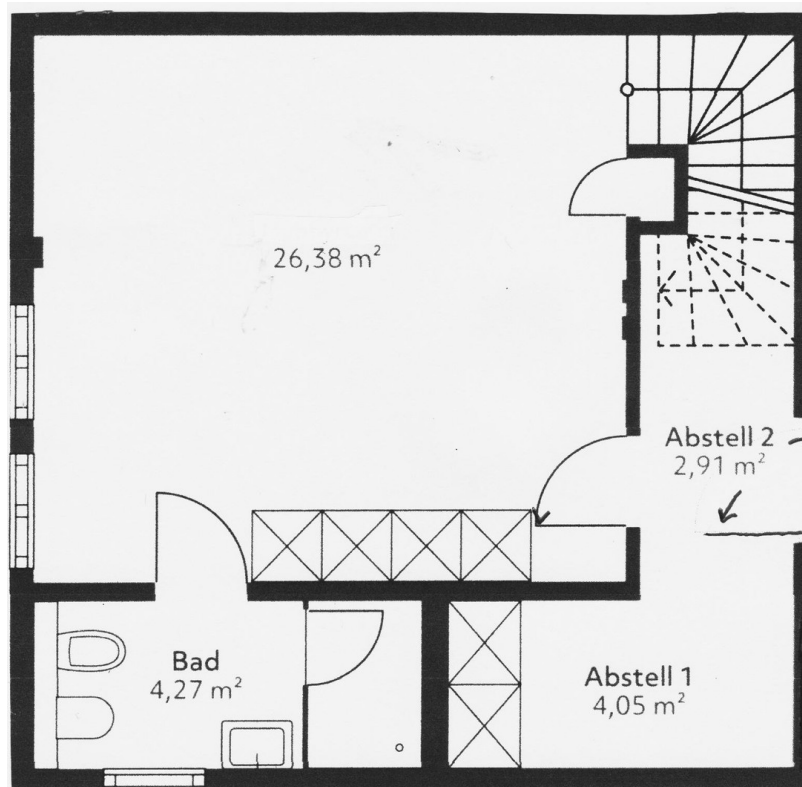
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



EG Maße

Exposé - Grundrisse



Grundriss UG