

# Exposé

## Wohnung in Muenchen

### Rarität am Schlosspark: exklusive Wohnung in Nymphenburg



Objekt-Nr. OM-417514

### Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Rudolph

80638 Muenchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	43,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In Fussnähe (5min) zum Schloßpark Nymphenburg und Botanischem Garten befindet sich die gehobene Obergeschoss Wohnung.

Das ruhige, zum Garten ausgerichtete Appartement ist absolut neu saniert (2020/22) und verfügt über komplett ausgestattete Küche, Walk-in-Dusche 1.60 breit, King-Size Bett aus Kiefernholz geschreinert, hochwertige Matratze, einen E-Kamin im Schlafzimmer, Balkon, Bar-Tisch mit Hochstühlen und Blick ins Grüne bis zu den Kuppeln vom Schlosspark. Das Appartement ist liebevoll eingerichtet, sehr hell und stilvoll.

## Ausstattung

Eine integrierte Kücheninstallation, vollausgestattet mit

Waschtrockner, Geschirrspüler, Backofen mit Reinigungsfunktion sowie Geräten wie Kaffeemaschine, Toaster, Wasserkocher lässt kaum Wünsche offen. Ein Bar-Tisch mit 2 hochwertigen lederbezogenen

Barhocker lädt zu einem schönen Glas Sekt oder Wein beim Sonnenuntergang.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Vollwertiger Tiefgaragenplatz optional verfügbar, zzgl. 25k EUR

## Lage

Der Stadtteil erhält seinen Namen vom bekannten Schloss Nymphenburg, der Sommerresidenz des Hauses Wittelsbach.

Um das Schloss mit seiner Grünanlage, die in Anlehnung an das Schlosspark von Versailles erschaffen wurde, befindet sich

eines der schönsten Wohnviertel der Stadt. Villen und ein- bis zweigeschossige Häuser prägen das Bild dieses Stadtteils.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



E-Kamin



Kücheninstallation

# Exposé - Galerie



Küchenbereich und Flur



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



TV Sitzecke



Ess-/Arbeitsstisch

# Exposé - Galerie

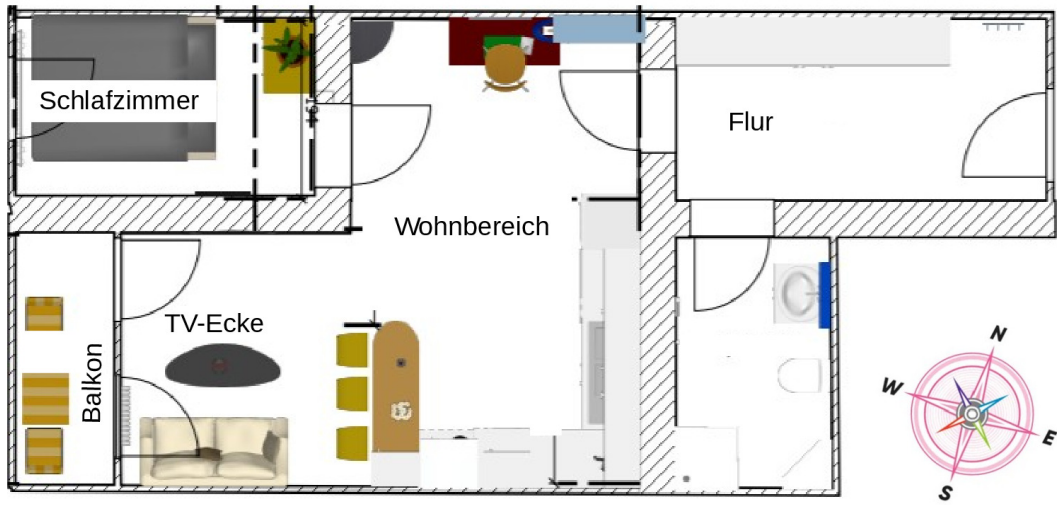


Küchenausstattung



Blick vom Garten auf ETW

# Exposé - Grundrisse



\*schematische Darstellung