

# Exposé

## Wohnung in München

### Sofort Verfügbar - 3-Zimmer-Wohnung in Top-Lage Neuhausen



Objekt-Nr. OM-425159

#### Wohnung

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:  
Dennis Schmitt

Aldringenstr.  
80639 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	74,90 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	479 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit viel Raum zur Entfaltung Ihrer Wohnträume. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1977 – und präsentiert sich heute wie neu: Im Rahmen einer aufwendigen Vollsanierung wurde die gesamte Wohnung mit exklusiven Materialien hochwertig ausgestattet und mit viel Liebe zum Detail in ein modernes, stilvolles Zuhause verwandelt.

Ein echtes Highlight ist das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche und einladendem Essbereich, das mit seiner luftigen Raumwirkung und warmem Echtholzparkettboden sofort eine behagliche Wohnatmosphäre schafft. Direkt angrenzend lädt der sonnige Südbalkon dazu ein, in urbaner Ruhe die Seele baumeln zu lassen – perfekt für einen Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden am Abend.

Das moderne Bad überzeugt mit eleganten Morassi-Feinsteinzeugfliesen, einem stilvollem Waschtisch und komfortabler Fußbodenheizung – hier beginnt und endet jeder Tag mit einem Hauch von Wellness. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen, sowie einen geräumigen Flur mit praktischem Garderobenbereich.

Alle Räume wurden vollständig modernisiert – vom Boden bis zur Elektrik – sodass Sie sofort einziehen und entspannt wohnen können. Ein Duplexstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage gehört ebenfalls zur Wohnung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad

## Lage

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Münchens – im charmanten und gewachsenen Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg. Hier verbinden sich urbaner Komfort, ruhiges Wohnen und hohe Lebensqualität auf ideale Weise.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Rotkreuzplatz mit U-Bahn, Tram und Bus, die Sie zügig in die Innenstadt oder zum Hauptbahnhof bringen. Auch mit dem Fahrrad ist man bestens angebunden – ob in die City oder in die umliegenden Stadtteile. Trotz der Nähe zur City genießen Sie hier eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre, fernab vom Trubel der Hauptverkehrsstraßen.

Die Nahversorgung ist ebenso komfortabel: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, Bäckereien, Apotheken und alles für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Umgebung – vieles davon sogar fußläufig erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bieten sich vielfältige Möglichkeiten: Der weitläufige Hirschgarten liegt nur wenige Minuten entfernt und lädt mit großen Grünflächen, alten Baumbeständen und einem der schönsten Biergärten Münchens zum Verweilen ein. Auch der Nymphenburger Schlosspark ist nicht weit und bietet eine herrschaftliche Kulisse für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Grünen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Diele



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Offener Kochbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Diele / Gaedero



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Balkon zum Innenhof



# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse

