

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

**Ihr Zuhause direkt am Schloss Nymphenburg – Garten,
Licht und eine der schönsten Lagen Münchens**



Objekt-Nr. OM-446097

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **299.900 €**

Romanstr 86
80639 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	42,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	259 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Manche Adressen braucht man niemandem erklären. Die Romanstraße, direkt gegenüber dem Schloss Nymphenburg, ist eine davon. Hier wohnt man nicht einfach in München – man wohnt an einem der schönsten Orte der Stadt.

Diese 2-Zimmer-Gartenwohnung mit 42 m² Wohnfläche und einem eigenen Gartenanteil von ca. 40 m² verbindet das Beste aus zwei Welten: die Stille eines Gartens und die Lebendigkeit einer Weltstadt. Bodentiefe Fenstertüren lassen den Außenraum ins Wohnzimmer strömen – Frühstück im Grünen. Die Wohnung ist derzeit vermietet; eine Eigenbedarfskündigung mit 6-monatiger Frist ist möglich.

Zur Wohnanlage: Die WEG umfasst 43 Einheiten und wird vorbildlich verwaltet. Die Gemeinschaftsflächen sind in sehr gepflegtem Zustand.

- Aktuell laufend: Austausch eines Teils der Wasserleitungen im gesamten Gebäude – Abschluss Juli 2026. Die Maßnahme ist bis zum frühestmöglichen Einzug abgeschlossen und bereits im Preis inklusive.

- 2025 abgeschlossene Kernsanierung der Tiefgarage.

Hinweis zu Fotos: Wir haben bewusst auf Innenaufnahmen verzichtet, um die Privatsphäre des aktuellen Mieters zu wahren.

Zum Objekt gehört ein Tiefgaragenstellplatz (Duplex), der separat für 30.000 € erworben werden kann.

Ausstattung

- Bodentiefe Fenstertüren zum Garten
- Gepflegter Zustand
- Schlosspark fußläufig erreichbar
- Privater Gartenanteil ca. 40 m²
- Tiefgarage (saniert 2025)
- Tiefgaragenstellplatz (Duplex) (plus 30.000€)
- Gute ÖPNV-Anbindung (Tram, Bus)

Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit für 726€/monatlich kalt vermietet. Eine Eigenbedarfskündigung ist nach § 573 BGB mit einer Frist von 6 Monaten möglich.

Privatverkauf – keine Maklercourtage.

Besichtigungen nach Vereinbarung.

Lage

Nymphenburg zählt zu den ruhigsten und grünsten Wohnlagen Münchens – und die Romanstraße liegt mittendrin. Der Schlosspark mit seinen Kanälen, Alleen und Cafés ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Für den Alltag ist alles da: Nahversorgung, inhabergeführte Läden, Restaurants. Per Tram und Bus ist die Innenstadt schnell erreichbar – aber nach Hause kommen wollen Sie hier immer.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	143,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Schloss Nymphenburg

Exposé - Galerie



Umgebung

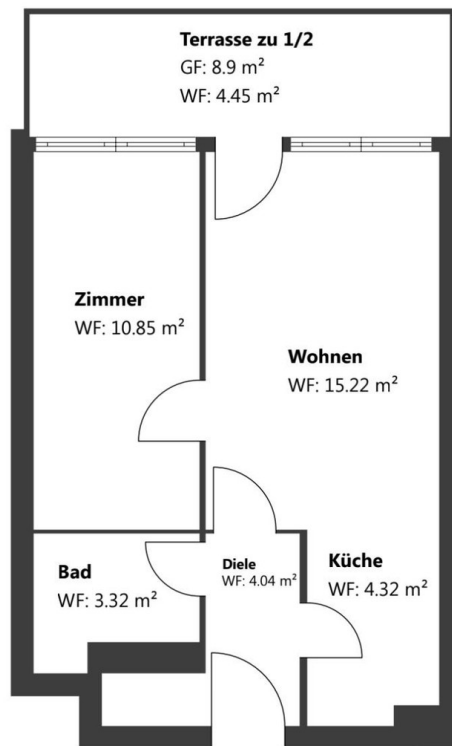


Terrasse

Exposé - Grundrisse



3D Grundriss



Grundriss