

Exposé

Wohnung in München

Urbanes Wohnen über den Dächern von Nymphenburg: Weitblick trifft Zukunftspotenzial - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-446238

Wohnung

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:
Jessica Brachat

Herthastr. 24
80639 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,33 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	88,67 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	356 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Lage, Licht und Weitblick – diese seltene Kombination erwartet Sie im 6. Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage in einer der begehrtesten Lagen Münchens. Zwischen dem herrschaftlichen Schlosspark Nymphenburg und dem lebendigen Hirschgarten gelegen, vereint diese Immobilie urbane Lebensqualität mit naturnaher Erholung.

Die Highlights auf einen Blick:

Spektakulärer Fernblick: Dank der exponierten Lage genießen Sie absolute Privatsphäre und eine unverbaubare Aussicht über die Stadt.

Lichtdurchflutetes Ambiente: Die optimale Süd-Ausrichtung der Loggia und großzügige Fensterfronten garantieren Sonne von morgens bis abends.

Durchdachtes Raumwunder: Der Grundriss ist ein Musterbeispiel für intelligente Raumplanung. Auf ca. 85 m² bietet die Wohnung ein hohes Maß an Variabilität:

Wohnzimmer mit Potenzial: Das großzügig geschnittene Wohnzimmer besticht nicht nur durch den Zugang zur Sonnen-Loggia, sondern bietet aufgrund seiner Fläche und Fensteranordnung die Option, einen separaten Arbeitsbereich oder sogar ein zusätzliches kleines Schlafzimmer abzutrennen. So wird aus der 3-Zimmer-Wohnung bei Bedarf ein flexibles 4-Zimmer-Konzept. Stauraum-Meister: Ein breiter Flur mit maßgefertigten Einbauschränken sorgt für Ordnung ab dem ersten Schritt. Die zusätzliche Abstellkammer in der Wohnung und das eigene Kellerabteil bieten den Stauraum, der im urbanen Leben oft fehlt. Wohnküche: Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und wird so zum geselligen Mittelpunkt der Wohnung.

Ob Sie ein repräsentatives Familiendomizil suchen oder ein wertstabiles Investment (z. B. als hochwertige WG-Lösung) planen – die solide Substanz und die erstklassige Lage bieten vielfältige Nutzungskonzepte.

Ausstattung

Zusätzliche Objektinformationen & Potenzial

Die Wohnung ist aktuell als WG vermietet und erzielt eine solide Kaltmiete von 1.610 € zzgl. 75 € für den Tiefgaragen-Einzelstellplatz (Gesamt-Kaltmiete: 1.685 €). So bietet das Objekt vom ersten Tag an eine attraktive und stabile Rendite in einer der wertstabilsten Lagen Münchens. Das vorhandene Mobiliar ist im Kaufpreis bereits enthalten, was insbesondere für Kapitalanleger den Verwaltungsaufwand minimiert.

Option für Eigennutzer:

Für Käufer, die die Immobilie selbst beziehen möchten, bietet der aktuelle Zustand eine hervorragende Planungsgrundlage. Sie können die Mieteinnahmen während der Vorbereitungsphase Ihrer individuellen Modernisierungsplanung nutzen.

Besonderer Vorteil: Durch den Ausweis des Mobiliars im Kaufvertrag lässt sich die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer reduzieren – ein direkter finanzieller Vorteil für Sie als Käufer.

Ihr Gestaltungsfreiraum:

Die Einheit befindet sich in einem gepflegten, jedoch technisch modernisierungsbedürftigen Zustand. Dies bietet Ihnen die wertvolle Gelegenheit, die Ausstattung (Böden, Wände) exakt nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und im Zuge der anstehenden Erneuerung der elektrischen Leitungen auch das Badezimmer in eine moderne Wellness-Oase umzubauen.

Zukunftssichere Investition:

Die Eigentümergemeinschaft agiert proaktiv und wertorientiert. Aufzug und Fassade wurden in 2018 erneuert. Geplant sind in den folgenden Jahren der Umstieg auf eine nachhaltige Pelletheizung sowie die Sanierung der Tiefgarage. Damit wird das Objekt energetisch und technisch für die nächsten Jahrzehnte zukunftsfest gemacht.

In der Wohnung selbst wurde bereits 2024 eine neue Gastherme installiert, was Ihnen kurzfristig maximale Unabhängigkeit und Sicherheit bietet.

Der attraktive Angebotspreis berücksichtigt bereits den anstehenden Modernisierungsbedarf im Inneren (Elektrik/Sanitär). Ein konkretes Kostenangebot für eine umfassende Erneuerung liegt bereits vor und kann eingesehen werden. Profitieren Sie von der Chance, eine Immobilie in dieser begehrten Höhenlage unter dem marktüblichen Durchschnittspreis zu erwerben und investieren Sie die gesparte Maklerprovision direkt in die Sanierung!

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnlage: Das Beste aus zwei Welten

Nymphenburg zählt nicht ohne Grund zu den prestigeträchtigsten Stadtteilen Münchens. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie:

Nymphenburger Schlosspark: Perfekt für ausgedehnte Spaziergänge und Kultur.

Königlicher Hirschgarten: Münchens größter Biergarten und weitläufige Grünflächen liegen direkt vor der Tür.

Infrastruktur: Das gegenüberliegende Ambigon fungiert als privates Service-Zentrum mit REWE, ALDI Süd, Rossmann sowie einer erstklassigen medizinischen Versorgung durch ein integriertes Fachärzteezentrum sowie einer Apotheke und einem Fitnessstudio.

Erstklassige Schulen, Kitas und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Die nächste Bushaltestelle liegt in nur 2 Gehminuten – für eine schnelle, bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr direkt vor der Haustür. Die S-Bahn-Station Laim (Stammstrecke) ist in 8–10 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet direkten Anschluss ans Münchner Stadtzentrum sowie zum Hauptbahnhof.

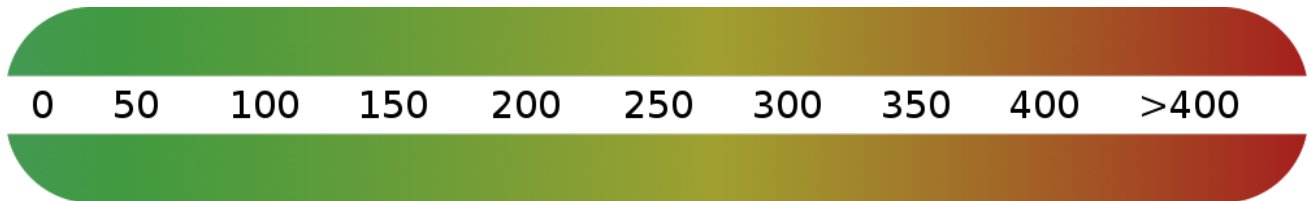
Mobilität der Zukunft: Die aktuelle Baustelle der Tram-Westtangente ist das Fundament für Ihren künftigen Wertzuwachs. Ab ca. 2028 profitieren Sie von einer direkten Tram-Anbindung (Haltestelle Herthastraße) bei gleichzeitiger Verkehrsberuhigung durch die Neugestaltung der Wotanstraße mit Rasengleisen und Grünstreifen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	110,80 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Küche

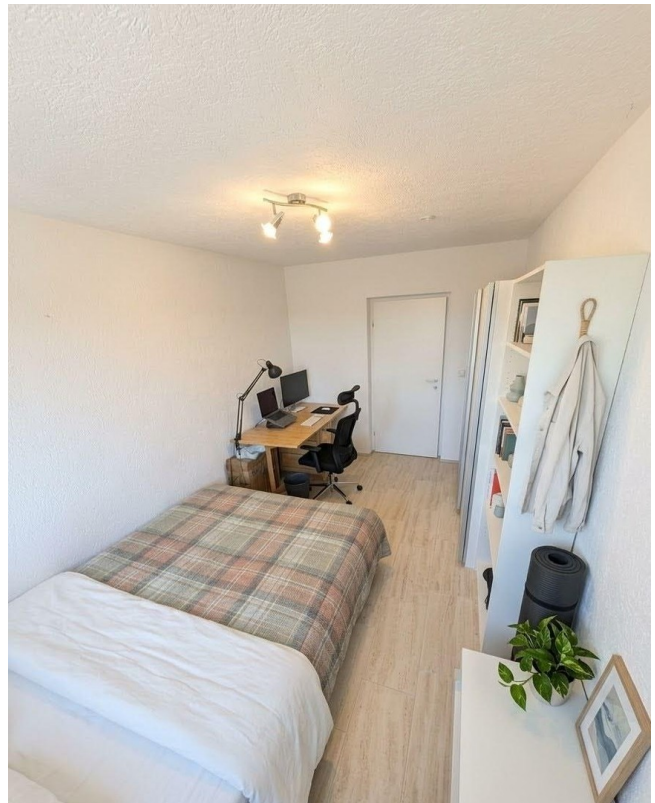
Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Kinder-/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Spielplatz



Außenansicht Gebäude 1

Exposé - Galerie



Außenansicht Gebäude 2



Garten

Exposé - Galerie



WC



Abstellkammer



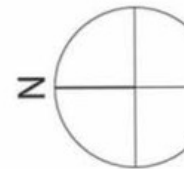
Einzelstellplatz

Exposé - Grundrisse



Flächenaufstellung

Zimmer	voll	Wohnfläche			Nutzfläche
		zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4	
Wohnen	21,70				
Eltern	15,76				
Kind	12,23				
Flur	12,52				
Küche	11,99				
Bad	3,65				
Loggia		6,67			
WC	1,57				
Abst.	1,78				
Garderobe	0,79				



Wohnfläche Gesamt 85,33 Nutzfläche Gesamt 3,34

alle Daten beruhen auf Angaben des Eigentümers