

Exposé

Wohnung in München

Exklusives Apartment in den Nymphenburger Höfen - 4. Stock mit Balkon



Objekt-Nr. OM-455404

Wohnung

Verkauf: **510.000 €**

80335 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	39,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	41,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	40.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	311 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Herzen Münchens und dennoch absolut ruhig und friedlich: Diese 1,5 Zimmer Wohnung im 4. Obergeschoss präsentiert sich in absolut gesuchter Lage, eingebettet in eines der schönsten Ensembles Münchens, den Nymphenburger Höfen. Prägend für das im Jahr 2012 fertiggestellte Quartier ist die zentrale und lärmgeschützte "Piazza".

Neben der ausgezeichneten Lage überzeugt dieses Objekt auch durch einen intelligenten Grundriss. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 39 m² und umfasst durch seine multifunktionale Ausstattung ein Zimmer, welches als Wohn-, Ess- und Schlafzimmer genutzt werden kann, sowie ein Badezimmer. Darüber hinaus ist das Interiordesign der Wohnung hervorzuheben. Da die Eigentümer bereits in der Bauphase Einfluss auf die Innenausstattung und die verwendeten Materialien nahmen, entstand ein Zuhause von außergewöhnlicher Klasse und Individualität. Die vollmöblierte Wohnung zeichnet sich durch den Eichenholzfußboden, hochwertige Armaturen und wertvolle Schreiner-Maßeinbauten aus. Zudem wurde bei der Auswahl der Einrichtung ein besonderer Augenmerk auf Funktionalität und Design gelegt. Ein absolutes Highlight ist der Balkon, welcher nach Osten zum Innenhof hin ausgerichtet ist.

Komplettiert wird dieses sonnenerfüllte Domizil durch einen großzügigen Kellerraum und einen großzügigen Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

Die Wohnung war seit dem Erstbezug im Jahr 2012 durchgehend an verschiedene Mieter befristet vermietet. Aus diesem Grund ist dieses Objekt nicht nur für den Eigenbedarf, sondern auch als Renditeobjekt/Kapitalanlage sehr gut geeignet.

Ausstattung

Einbauküche, ausgestattet mit einem großen Induktionskochfeld, Kühl-Gefrierkombination, Backofen und einem Geschirrspüler

Tageslichtbad mit Schreinereinbauten, Feinsteinfliesen, begehbare Dusche und hochwertigen Armaturen, Waschbecken, Handtuchheizkörper sowie Wäschetrockner

Schreinermaßenfertigungen

elektrische Jalousien

Eichenholzfußboden

Gegensprechanlage

großer Tiefgaragenstellplatz

separater, geräumiger Kellerraum

Fahrradkeller

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Das hier zum Kauf angebotene Apartment in einer der begehrtesten Wohnanlagen Münchens, den Nymphenburger Höfen, begeistert durch seine urbane Lage. Der Gebäudetrakt befindet sich in zurückversetzter, ruhiger Innenhoflage und gleichzeitig nur wenige Schritte vom Stiglmaierplatz entfernt. Die Lage im angesagten Stadtviertel Maxvorstadt bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und Erholung. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie z.B. der im Ensemble gelegene EDEKA, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe. Wenige Gehminuten entfernt liegt der Königsplatz mit dem Lenbachhaus, der Glyptothek und der Antikensammlung sowie das Kunstareal mit den Pinakotheken und dem Museum

Brandhorst. Zudem befinden sich die TU München, aber auch die LMU München in unmittelbarer Nähe.

Durch die U-Bahn Station (U1/U7) und die Tramstation (Tram 20 und 21) am Stiglmaierplatz ist eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV gegeben. Mit dem Fahrrad gelangt man in wenigen Minuten in die Münchener Innenstadt. Dank der hervorragenden Anbindung lassen sich das Münchner Umland sowie der Flughafen zügig mit dem Auto erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	69,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer/eingeklapptes Bett

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafbereich



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer

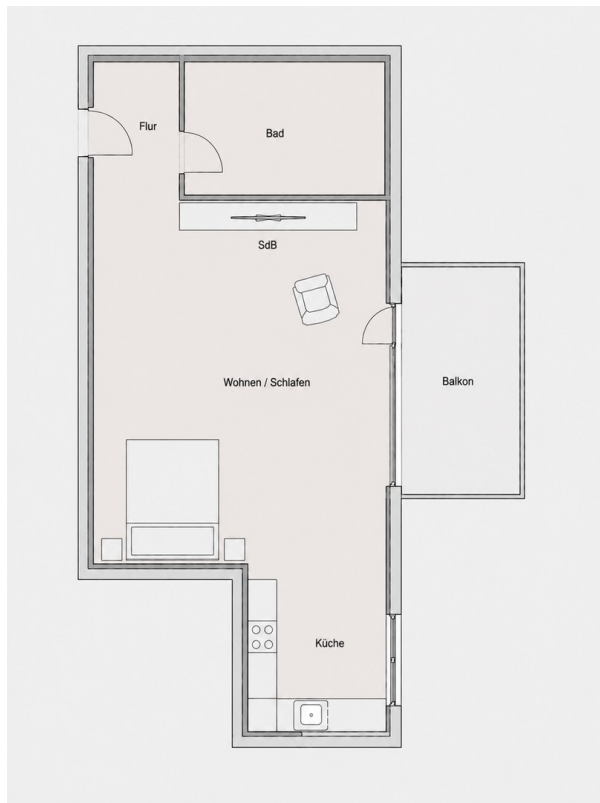


begehbare Dusche

Exposé - Galerie



Ruhiger Innenhof



Grundriss