

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Lage, Lage, Lage! Leerstehende, provisionsfreie, renovierungsbedürftige 2-Zi-Gartenwohnung



Objekt-Nr. **OM-465848**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **349.900 €**

Romanstr 86
80639 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	42,20 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,50 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	259 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Manche Adressen braucht man niemandem erklären. Die Romanstraße, direkt gegenüber dem Schloss Nymphenburg, ist eine davon.

Diese 2-Zimmer-Gartenwohnung mit 42,2 m² Wohnfläche und eigenem Gartenanteil ist ab sofort frei und wird unrenoviert übergeben – eine seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Lagen Münchens, das volle Potenzial selbst zu definieren: als Eigenheim nach eigenen Vorstellungen, als wertgesichertes Investment oder als Projekt mit klarem Upside.

Bodentiefe Fenstertüren, Gartenanteil und die ruhige, grüne Umgebung direkt am Schlosspark machen die Wohnung nach einer Renovierung zu einem Ort, an dem man einfach gerne lebt.

Zur Wohnanlage: 43 Einheiten, vorbildlich verwaltet, Gemeinschaftsflächen in sehr gepflegtem Zustand.

Tiefgaragenstellplatz (Duplex) separat für 30.000 € erhältlich.

Ausstattung

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

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



Wohnung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



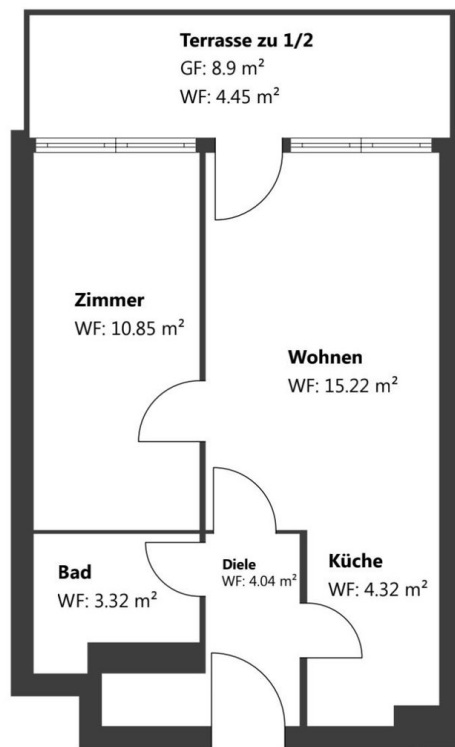
Bad

Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Grundrisse



Grundriss



3 D Grundriss