München – Nymphenburg

Direkt am Hirschgarten: 3-Zimmer-Wohnung mit Sauna und Südbalkon

Objektnummer: 26023022



KAUFPREIS: 905.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26023022 - 80639 München – Nymphenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26023022 - 80639 München – Nymphenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26023022
Wohnfläche	ca. 91 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage, 30000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	905.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26023022 - 80639 München – Nymphenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	163.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.09.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26023022 - 80639 München – Nymphenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26023022 - 80639 München – Nymphenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26023022 - 80639 München – Nymphenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26023022 - 80639 München – Nymphenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26023022 - 80639 München – Nymphenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26023022 - 80639 München – Nymphenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26023022 - 80639 München – Nymphenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26023022 - 80639 München – Nymphenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26023022 - 80639 München – Nymphenburg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26023022 - 80639 München – Nymphenburg

Ein erster Eindruck

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit nur 23 Parteien und bietet auf ca. 91 m² Wohnfläche ein Zuhause mit viel Komfort. Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2025 wurde die Immobilie mit viel Liebe zum Detail modernisiert und präsentiert sich heute in einem neuwertigen Zustand.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und einer gelungenen Raumaufteilung. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener, hochwertiger Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und schafft einen fließenden Übergang zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Das Schlafzimmer verfügt über ein exklusives Bad en Suite, während ein weiteres Zimmer flexibel als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Ein besonderes Highlight ist das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Whirlpool, separater Dusche und eigener Sauna, sowie einer Fußbodenheizung. Hochwertiger Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, während elektrische Außenrollläden in allen Räumen den Wohnkomfort zusätzlich unterstreichen. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und lässt keine Wünsche offen.

Der sonnige Südbalkon mit Blick in den Hirschgarten erweitert den Wohnbereich nach außen und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz sowie einen gemeinschaftlichen Fahrradraum im Untergeschoss.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 26023022 - 80639 München – Nymphenburg

Ausstattung und Details

* 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche
* Baujahr 1980 – umfassend kernsaniert 2025
* Badezimmer mit Whirlpool, separater Dusche & Sauna
* Hochwertige Einbauküche, offen in den Wohnbereich integriert
* Elektrische Außenrollläden in allen Räumen
* Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
* Sonniger Südbalkon mit Blick in den Hirschgarten
* Tiefgaragen-Stellplatz
* Fahrradraum im Keller
* Gepflegte, ruhige Wohnanlage mit nur 23 Parteien

Diese 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1980 wurde 2025 kernsaniert. Sie überzeugt mit einem neuwertigen Bad inklusive Whirlpoolwanne, Dusche, Handtuchheizkörper und Sauna, einer modernen Einbauküche sowie elektrischen Außenrollläden. Parkett in Wohn- und Schlafzimmer und eine abschließbare Garage runden das Angebot ab.

Objektnummer: 26023022 - 80639 München – Nymphenburg

Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnlage im Herzen von Neuhausen-Nymphenburg – einem der beliebtesten Stadtteile von München. Die Umgebung zeichnet sich durch gewachsene Wohnstrukturen, viel Grün sowie eine hervorragende städtische Infrastruktur aus.

Direkt vor der Haustür befindet sich der Hirschgarten, der zu einem Spaziergang oder einem Besuch im Biergarten einlädt. Auch das Nymphenburger Schloss mit seinem Kanal und dem angrenzenden Park bietet Erholung in der weitläufigen Natur.
Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Apotheken und Ärzte liegen in unmittelbarer Nähe.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet:
Die S-Bahn-Station München-Laim Bahnhof und Hirschgarten liegen ca. 15 Minuten Fußweg entfernt, mit diesen erreichen Sie ganz bequem die Münchner Innenstadt, sowie den Hauptbahnhof von dort.
Mehrere Buslinien und Tramlinien mit Haltestellen am Romanplatz in unmittelbarer Nähe ergänzen das ÖPNV-Angebot.
durch die schnelle Anbindung mit dem Auto zum mittleren Ring erreichen Sie schnell die Innenstadt, sowie den Westen von München.
Entfernungsangaben:
Stadtzentrum München (z. B. Marienplatz): ca. 4,5 km, rund 20 Autominuten je nach Verkehr.
Nächste S-Bahn-Haltestelle: ca. 1,2 km, rund 15 Gehminuten.
Supermarkt: ca. 1 km Entfernung, rund 10 Gehminuten.

Objektnummer: 26023022 - 80639 München – Nymphenburg

Sonstige Angaben

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26023022 - 80639 München – Nymphenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Nördliche Auffahrtsallee 67, 80638 Nymphenburg
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen.nymphenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com