München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

Wohnen am Hirschgarten – 2-Zimmer-Wohnung mit drei Balkonen für Singles oder Paare

Objektnummer: 26225102



MIETPREIS: 1.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70.4 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26225102 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

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

Objektnummer: 26225102 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26225102
Wohnfläche	ca. 70.4 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	1.500 EUR
Nebenkosten	350 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

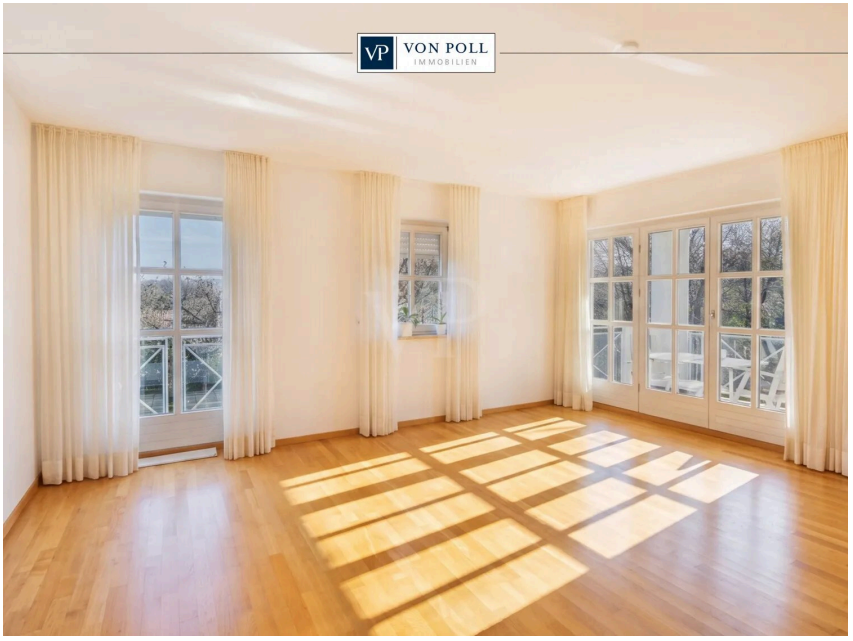
Objektnummer: 26225102 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	129 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.11.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26225102 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26225102 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26225102 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26225102 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

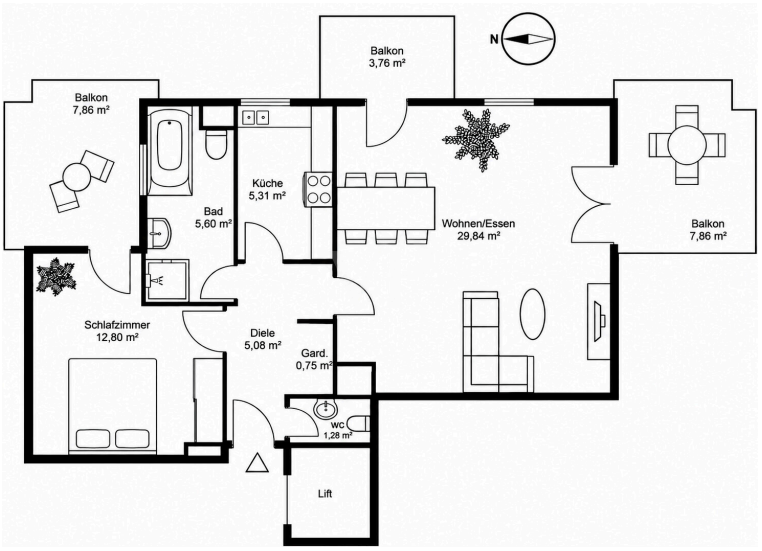
Die Immobilie





Objektnummer: 26225102 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

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: 26225102 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

Ein erster Eindruck

Direkt am Hirschgarten gelegen, verbindet diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung ein grünes Wohnumfeld mit großzügigem Platz für den persönlichen Alltag. Helles Eichenparkett, weiße Sprossenfenster und der Blick in den alten Baumbestand schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines 1992 massiv erbauten Hauses mit elf Wohneinheiten und wurde 2017 modernisiert.

Den Mittelpunkt bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen Esstisch. Das separate, ruhig gelegene Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort. Eine Garderobennische und eine praktische Abstellmöglichkeit im Eingangsbereich ergänzen den durchdachten Grundriss. Die separate Küche mit Fenster ist mit einer gepflegten, hellen Einbauküche ausgestattet.

Drei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten je nach Tageszeit sonnige oder angenehm schattige Plätze. Zwei sind direkt vom Wohn- und Essbereich zugänglich. Der dritte, überdachte Balkon schließt sich an das Schlafzimmer an und eröffnet einen ruhigen Blick ins Grüne.

In Wohnbereich, Schlafzimmer und Diele ist Eichenparkett mit darunterliegender Schalldämpfungsfolie verlegt. Die Fußbodenheizung lässt sich über eine elektronische Evohome-Einzelraumregelung individuell steuern. Weiße Sprossenfenster mit Rollläden ergänzen die Ausstattung.

Das Tageslichtbad in hellem Marmordekor verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, einen Spiegelschrank und ein WC. Ein zusätzliches Gäste-WC bietet weiteren Komfort.

Ein Personenaufzug mit Halt direkt vor der Wohnungstür, eine Gegensprechanlage und ein eigenes Kellerabteil erleichtern den Alltag. Ein Tiefgaragenstellplatz und ein Fahrradstellplatz am Haus runden das Angebot ab. Der unmittelbar benachbarte Hirschgarten lädt zu Spaziergängen und erholsamen Stunden im Freien ein.

Die Wohnung eignet sich besonders für Singles oder Paare, die ein ruhiges Zuhause im Grünen und ein rücksichtsvolles Miteinander in der Hausgemeinschaft schätzen. Für Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26225102 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Drei Balkone für verschiedene Tageszeiten
* Heller Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstertüren und direktem Zugang zu zwei Balkonen
* Ruhig gelegenes Schlafzimmer mit Austritt auf den überdachten Westbalkon
* Eichenparkettboden in Wohnbereich, Schlafzimmer und Diele
* Fußbodenheizung mit elektronischer Evohome-Einzelraumregelung
* Weiße Sprossenfenster mit Rollläden
* Separate Küche mit Fenster
* Tageslichtbad in hellem Marmordekor mit Badewanne, separater Dusche mit Glasabtrennung und WC
* Separates Gäste-WC im Eingangsbereich sowie praktische Garderoben- und Abstellnische
* Personenaufzug im gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur elf Wohneinheiten bis direkt vor die Wohnungstür
* Eigenes Kellerabteil sowie Gegensprechanlage in der Wohnung
* Tiefgaragenstellplatz und gemeinschaftlicher Fahrradstellplatz am Haus

Objektnummer: 26225102 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

Alles zum Standort

Neuhausen-Nymphenburg zählt zu den ältesten und gefragtesten Wohnvierteln Münchens. Die Herderstraße liegt als ruhige Wohnstraße unmittelbar am Nordrand des Hirschgartens und verbindet ein grünes Wohnumfeld mit gewachsener Infrastruktur. Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen rund 550 m entfernt und sind bequem zu Fuß erreichbar, während am Rotkreuzplatz ein großes Handelszentrum sowie ausgewählte Restaurants, Cafés und traditionelle Biergärten das kultivierte Lebensgefühl des Viertels prägen.

Für die tägliche Erholung im Freien beginnt der weitläufige Hirschgarten nur wenige Schritte vor der Haustür. Darüber hinaus bieten der historische Schlosskanal und der Nymphenburger Schlosspark zu jeder Jahreszeit ein reizvolles Refugium für ausgedehnte Spaziergänge. Das ganzjährig geöffnete Dante-Warmfreibad und der nahegelegene Olympiapark ergänzen die Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung in der Umgebung.

Wirtschaftlich ist das gewachsene Quartier durch Arztpraxen, Kanzleien, Beratungen sowie kleinere und mittlere Unternehmen geprägt. Hausärzte in rund 650 m Entfernung sowie nahegelegene Apotheken und Kliniken sichern eine verlässliche medizinische Versorgung auf kurzen Wegen. Zudem stehen im Stadtbezirk zahlreiche Kindergärten, Kindertagesstätten und weiterführende Schulen wie das benachbarte Käthe-Kollwitz-Gymnasium zur Verfügung.

Das Münchner Stadtzentrum ist mit dem Auto in knapp zehn Minuten erreichbar. Über den schnell zugänglichen Altstadtring und den Mittleren Ring besteht zudem eine sehr gute Anbindung an sämtliche Autobahnen in das bayerische Umland.

Für überregionale Reisen ist der Münchner Flughafen mit dem Auto in etwa 30 Minuten sowie mit der S-Bahn in rund 50 Minuten gut angebunden.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist schnell erreicht: Straßenbahn- und Bushaltestellen liegen rund 600 m entfernt, und die nächste S-Bahn-Station befindet sich in etwa 1,3 km Distanz. Ergänzend sorgt der nahe Verkehrsknotenpunkt am Rotkreuzplatz mit U-Bahn-, Tram- und Buslinien für schnelle Verbindungen in alle Stadtteile.

Objektnummer: 26225102 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

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: 26225102 - 80639 München / Neuhausen-Nymphenburg – Neuhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com