Sparkassen Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/015627

80335 MÜNCHEN

Nymphenburger Höfe: Exklusive 3-Zimmer-Wohnung am Stiglmaierplatz

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 81 m²	2011	3	1.099.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**1.099.000 €**
Kaufpreis pro m²	**13.567,90 €**
Hausgeld	**370 €**
Wohnfläche	**ca. 81 m²**
Zimmer	**3**
Verfügbar ab	**ab sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Nichtraucher	**Ja**
Barrierefrei	**Ja**
Seniorengerecht	**Ja**
Haustiere erlaubt	**Ja**
WG-geeignet	**Ja**
Baujahr	**2011**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**

Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Fahrstuhl	**Personen**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Netzwerkverkabelung	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**40.000 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**23.10.2029**
Ausstellungsdatum	**24.10.2019**
Endenergieverbrauch	**63,7 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**B**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme**
Befeuerungsart	**Fernwärme**

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de

Etage	**5**
Etagen	**8**
Bad mit	**Dusche, Wanne**

Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de



KI-bearbeitet: Wohnzimmer

Objektbeschreibung

Die attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss einer repräsentativen, architektonisch anspruchsvollen Wohnanlage inmitten der Stadt. Die Nymphenburger Höfe sind ein sehr bekanntes und äußerst begehrtes Wohndomizil. Auf dem ehemaligen Areal der Löwenbräu-Brauerei entstand nach rund 15 Jahren Planung im Jahr 2011 eines der zentralsten und exklusivsten Quartiere der Stadt.

Die ruhig zum begrünten Innenhof ausgerichtete Wohnung verfügt über ca. 81 m² Wohnfläche und bietet drei Zimmer, eine separate Küche, ein großzügiges Badezimmer sowie einen geräumigen Flur mit praktischer Abstellkammer. Die Wohnung vermittelt ein modernes, offenes Raumerlebnis und präsentiert sich durch die bodentiefen Fenster sowie den gen Osten ausgerichteten Balkon mit überdurchschnittlich viel Tageslicht.

Hochwertige Einbauten unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie: Hierzu zählen eine exklusive Poggenpohl-Einbauküche mit Waschmaschinenanschluss, eine elektrische Markise auf dem Balkon sowie ein vollständig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und Bidet. Hochwertige Materialien und eine zeitlose Gestaltung sorgen für ein angenehmes und zugleich repräsentatives Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight der Nymphenburger Höfe ist der zentral gelegene, aufwendig begrünte Innenhof. Als ruhige Mitte des Quartiers verbindet er verschiedene Wohn- und Bürobereiche und schafft einen geschützten Rückzugsort mitten in der Stadt. Ein charakteristischer Gingkohain, ein großzügiges Wasserbecken und die zurückhaltende Gestaltung verleihen dem Hof eine besondere Atmosphäre und machen ihn zu einem der prägenden Elemente des Quartiers.

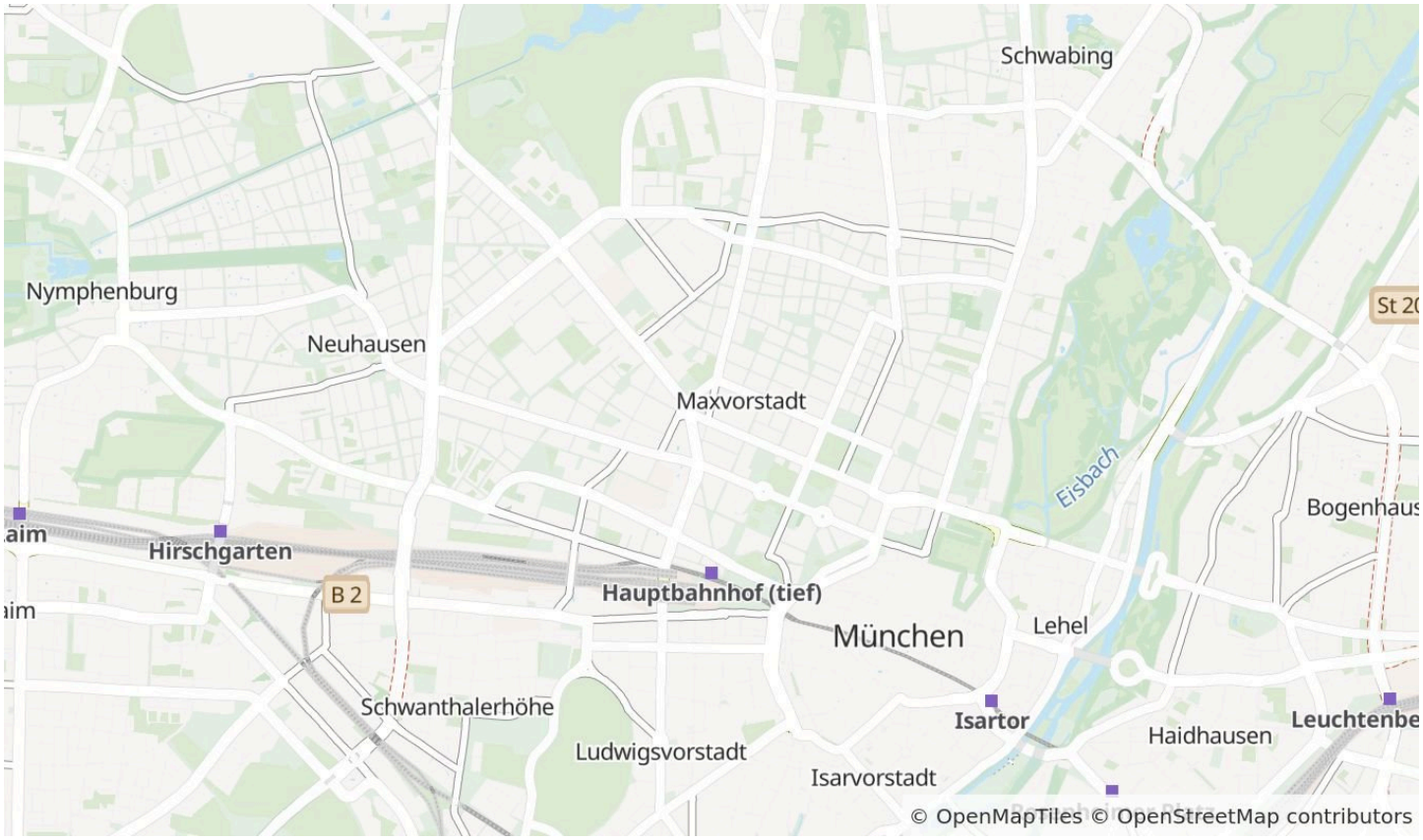
Die Wohnung wurde bislang ausschließlich von den Eigentümern selbst bewohnt und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Ergänzt wird das Angebot durch ein gemauertes Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der für 40.000 € zusätzlich

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de

erworben wird. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 370 EUR inklusive Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und bietet sowohl Eigennutzern, als auch Kapitalanlegern eine hervorragende Gelegenheit. Die Kombination aus Lage, Architektur und Ausstattung macht diese Immobilie zu einem attraktiven und langfristig werthaltigen Angebot an einer besonderen Adresse.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Das angebotene Objekt befindet sich in einer absolut zentralen, äußerst begehrten Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil Maxvorstadt – und damit in einem Viertel, das wie kaum ein anderes für kurze Wege, lebendiges Stadtleben und eine vielseitige Umgebung steht.

Rund um die Sandstraße findet sich praktisch alles, was das tägliche Leben angenehm macht: Zahlreiche Cafés, Restaurants, Bäckereien, Supermärkte und Geschäfte liegen direkt vor der Haustür und machen viele Wege bequem zu Fuß möglich. Gleichzeitig laden die zahlreichen kulturellen Einrichtungen, Museen, Galerien und Hochschulen der Maxvorstadt dazu ein, das besondere Flair des Viertels zu genießen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zur Münchner Innenstadt. Der Königsplatz ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet mit seinen imposanten klassizistischen Bauten einen unmittelbaren Zugang zu einem der kulturell und historisch bedeutendsten Orte Münchens. Auch die weiteren Highlights der Innenstadt lassen sich von hier aus schnell erreichen – ob zum Arbeiten, Einkaufen, Ausgehen oder für einen spontanen Stadtbummel.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Tramhaltestelle Sandstraße befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Besonders praktisch ist der nahegelegene Stiglmaierplatz in rund 150 Metern Entfernung mit Anschluss an die U-Bahn-Linien U1 und U7 sowie die Tramlinien 20 und 21. Auch der Münchner Hauptbahnhof liegt nur etwa 1,5 Kilometer entfernt und ist sowohl zu Fuß als auch mit der Tram schnell erreichbar. Von dort bestehen direkte Verbindungen mit U-Bahn, S-Bahn sowie Regional- und Fernverkehr.

Auch mit dem Auto ist der Standort sehr gut angebunden. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen wie die Dachauer Straße, die Nymphenburger Straße und die Schleißheimer Straße sind die verschiedenen Stadtbereiche schnell erreichbar. Ebenso bestehen gute Verbindungen zu den Münchner Ring- und Ausfallstraßen sowie zu den Autobahnanschlüssen.

Die Sandstraße verbindet damit auf besonders angenehme Weise urbanes Lebensgefühl mit hervorragender Infrastruktur: Wohnen mitten in der Stadt, mit kurzen Wegen zu Gastronomie, Einkauf, Kultur und Universitäten, dem Königsplatz praktisch vor der Haustür und gleichzeitig einer ausgezeichneten Anbindung in alle Richtungen.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de



KI-bearbeitet: Balkon

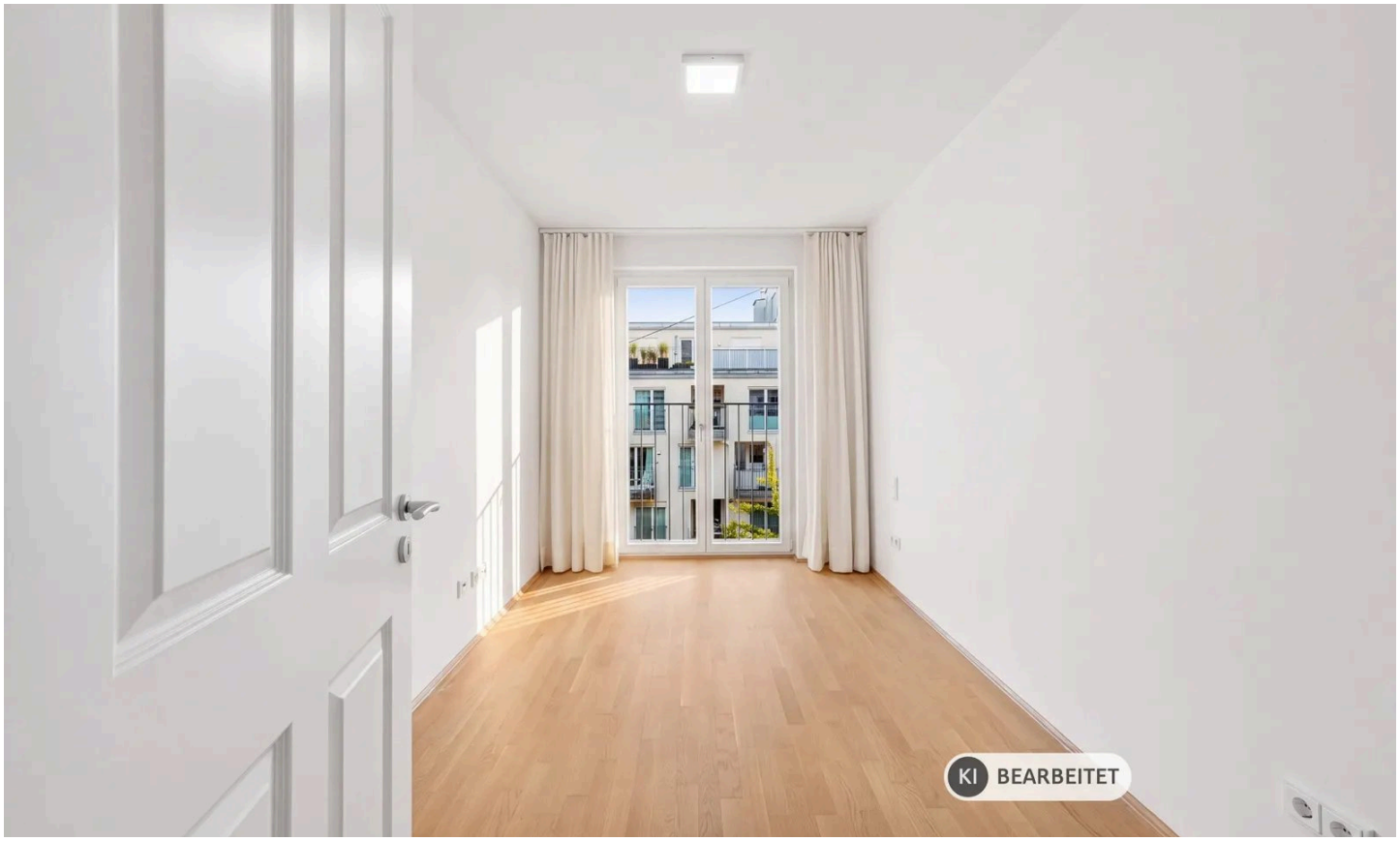


KI-bearbeitet: Schlafzimmer

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



KI-bearbeitet: Kinderzimmer



KI-generiert: Küche

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



KI-generiert: Küche



Badezimmer

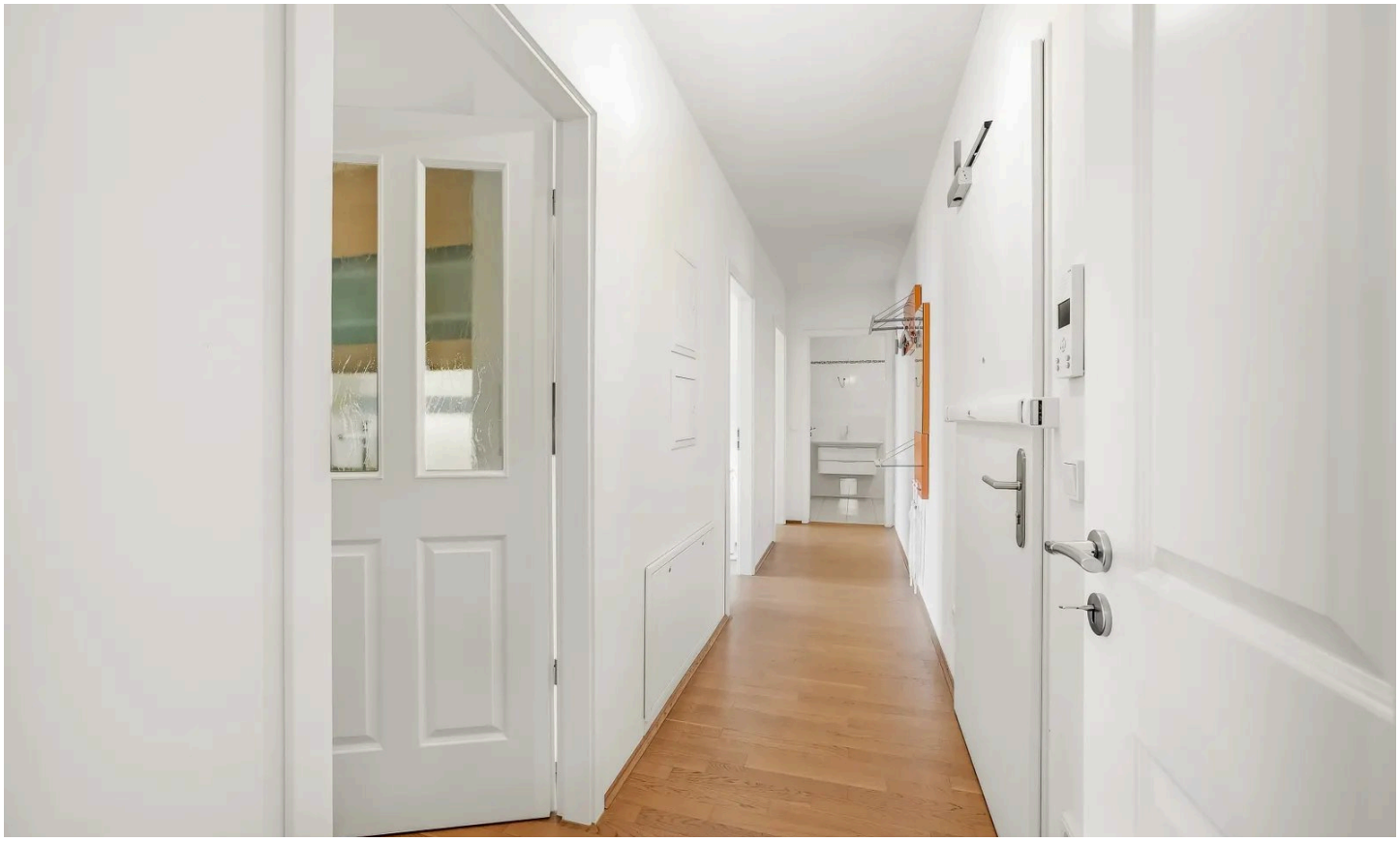
Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Badezimmer



Flur

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



KI-bearbeitet: TG Stelplatz



KI-bearbeitet: Innenhof

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25 JAHRE

SIS-GmbH

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



5. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— Balkon/Loggia/Terrasse

— elektrische Rollläden

— Handtuchheizung

— Videogegensprechanlage

— Fahrradraum/ -keller

— Repräsentative, werthaltige Wohnanlage "Nymphenburger Höfe"

— Ostbalkon gen Innenhof mit elektrischer Markise

— Stufenlos erreichbar

— Exklusive Poggenpohl-Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten (NP: ca. 30.000,- EUR)

— Sanitärausstattung inkl. Armaturen von Duravit PuraVida

— Videosprechanlage mit Farbdisplay

— Wärmedämmverbundsystem (KFW-70-Standard)

— Raumhöhe über 2,60 Meter

— KFZ-Einzelstellplatz in der Tiefgarage

— Außenrollläden elektrisch an allen Fenstern

— Multimedia-Vernetzung

— Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraum-Thermostaten

— Küche kann bei Bedarf zum Wohnzimmer hin geöffnet werden

— Geräumiges Kellerabteil

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Michael Hencky

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 44

E-Mail: Michael.Hencky@sis.de

Diese Immobilie online