Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/014316-p

80335 MÜNCHEN

Vermietetes Apartment in den Nymphenburger Höfen - Wo Architektur auf Wohnkomfort trifft

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 34,59 m²	2011	1	302.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**302.000 €**
Kaufpreis pro m²	**8.730,85 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**9.900 €**
Hausgeld	**178 €**
Wohnfläche	**ca. 34,59 m²**
Zimmer	**1**
Provisionspflichtig	**Ja**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**2011**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**1**
Bad mit	**Wanne**

Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Fahrstuhl	**Personen**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**30.000 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**13.10.2030**
Ausstellungsdatum	**14.10.2020**
Endenergieverbrauch	**69,4 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**B**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme**
Befeuerungsart	**Fernwärme**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



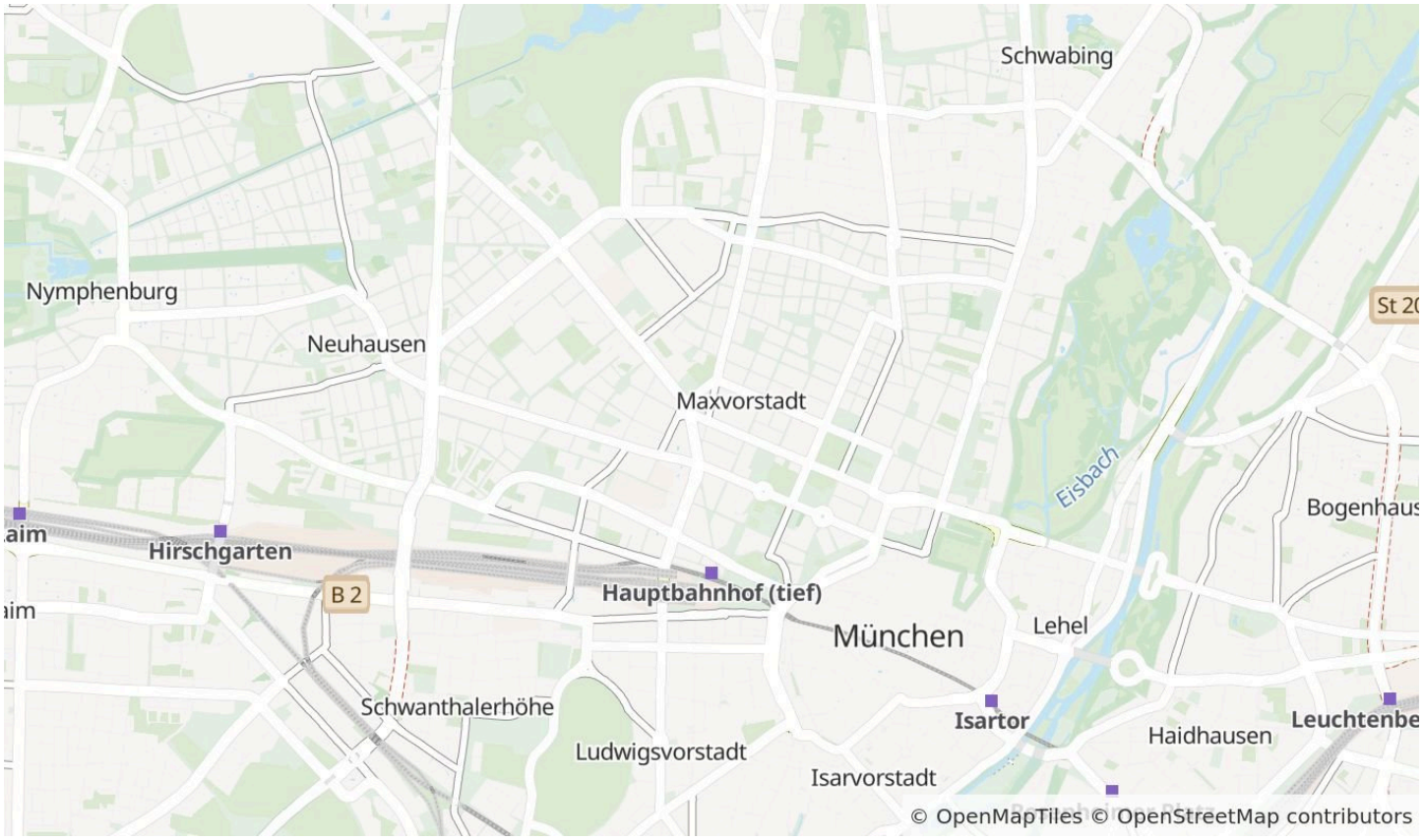
Schlafbereich

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Apartment befindet sich in den Nymphenburger Höfen, einem architektonisch anspruchsvollen Quartier in zentraler Lage der Münchner Maxvorstadt. Auf dem ehemaligen Areal der Löwenbräu-Brauerei entstand ein vielseitiges Ensemble, das Wohnen und Arbeiten mit urbaner Lebensqualität und großzügigen, begrünten Freiräumen verbindet.
Das im Jahr 2011 errichtete Apartment bietet auf ca. 35 m² einen durchdachten Grundriss und eignet sich dank seiner Aufteilung nicht nur ideal für eine Person, sondern auch für zwei Personen. Der helle Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern schafft ein großzügiges Raumgefühl, während die integrierte Küchenzeile funktional in den Wohnraum eingebunden ist. Der leicht zurückgesetzte Schlafbereich bildet eine natürliche, optische Abgrenzung zum Wohnbereich und schafft dadurch mehr Privatsphäre, ohne das Apartment räumlich zu teilen.
Der Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe und einen großzügigen Kleiderschrank. Das vergleichsweise geräumige Badezimmer verfügt neben den üblichen Sanitärobjekten über einen Waschmaschinenanschluss.

Ein besonderes Merkmal der Nymphenburger Höfe ist der zentrale, begrünte Innenhof. Als ruhige Mitte des Quartiers gestaltet, verbindet er verschiedene Wohn- und Bürobereiche und schafft einen geschützten Freiraum mitten in der Stadt. Ein Gingkohain, ein großzügiges Wasserbecken und die zurückhaltende Gestaltung verleihen dem Hof eine besondere Atmosphäre – ein angenehmer Ort, um kurz durchzuatmen oder den Feierabend abseits des Stadtverkehrs zu genießen.
Die gepflegte Anlage verbindet damit auf besondere Weise urbanes Wohnen und Arbeiten mit einer ruhigen, grünen Innenhofsituation. Ergänzt wird das Angebot durch ein separates, großzügiges gemauertes Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der für 30.000 € zusätzlich erworben wird.
Das Apartment ist seit rund drei Jahren vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Kaltmiete von 825 €. Damit eignet sich die Immobilie sowohl als kompakte Stadtwohnung für Singles oder Paare als auch als Kapitalanlage.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



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

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in zentraler und äußerst urbaner Lage 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 140 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 Dachauer Straße, Nymphenburger Straße und 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.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



Küche



Essbereich

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Badezimmer



Flur

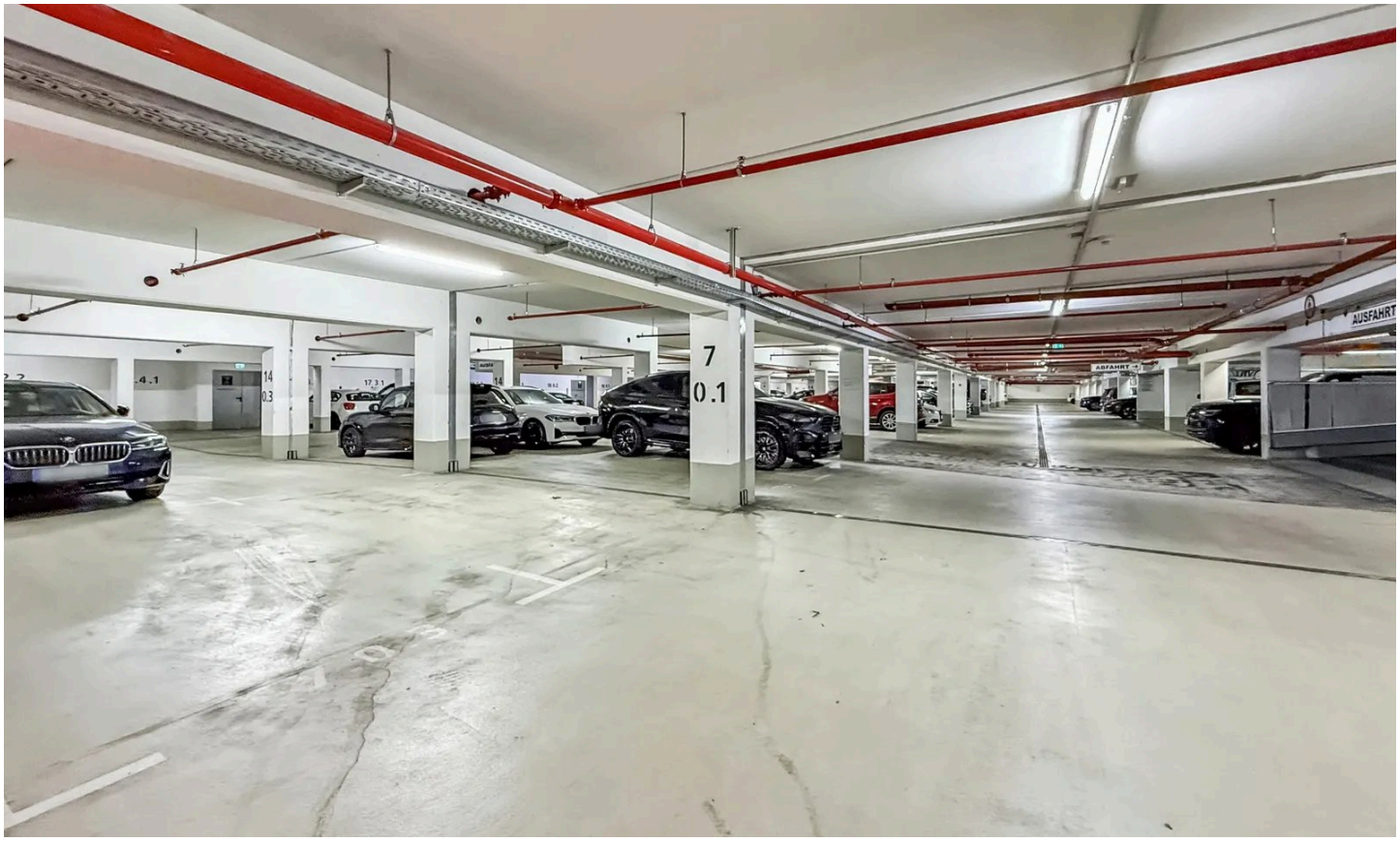
Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Treppenhaus

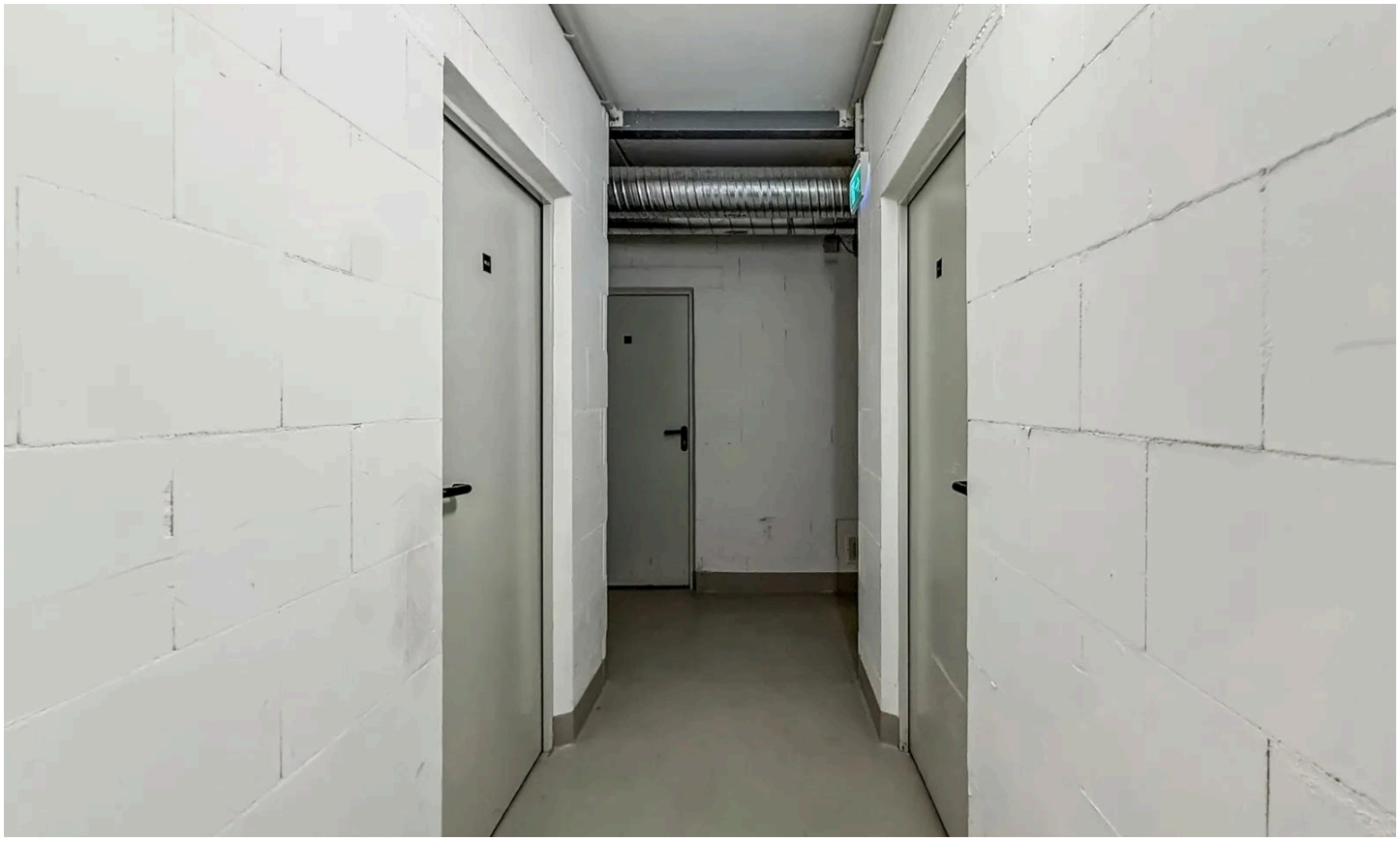


Tiefgarage

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Kellerräume

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



1. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— Videogegensprechanlage

— Fahrradraum/ -keller

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.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Jana Lubinski

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 78

E-Mail: Jana.Lubinski@sis.de

Diese Immobilie online