

CHATEAU IMMOBILIE

VERKAUF

WOHNUNG MÜNCHEN | NYMPHENBURG

WOHNEN AM SCHLOSSPARK MÜNCHEN NYMPHENBURG

GALERIEWOHNUNG IN MÜNCHEN NYMPHENBURG | 2.OG | 4,5 ZIMMER | 2 TG-STELLPLÄTZE
WOHNFLÄCHE GESAMT: ca. 153,17 m² | ZUSÄTZLICHE NUTZFLÄCHE: 34,00 m²

VERKAUFSPREIS WHG: 2.270.000 € zzgl. Maklercourtage 3,57 % incl. MwSt.

VERKAUFSPREIS 2 TG-STELLPLÄTZE: 60.000 €

VERKAUFSPREIS INSGESAMT (incl. TG-Stellplätze): 2.330.000 € zzgl. Maklercourtage 3,57 % incl. MwSt.

WHG WOHNEN AM SCHLOSSPARK

WOHNFLÄCHE

EBENE 1 | 2.OG

ca. 123,87 m²

EBENE 2 - GALERIE | 2.OG

ca. 29,30 m²

GESAMT

ca. 153,17 m²



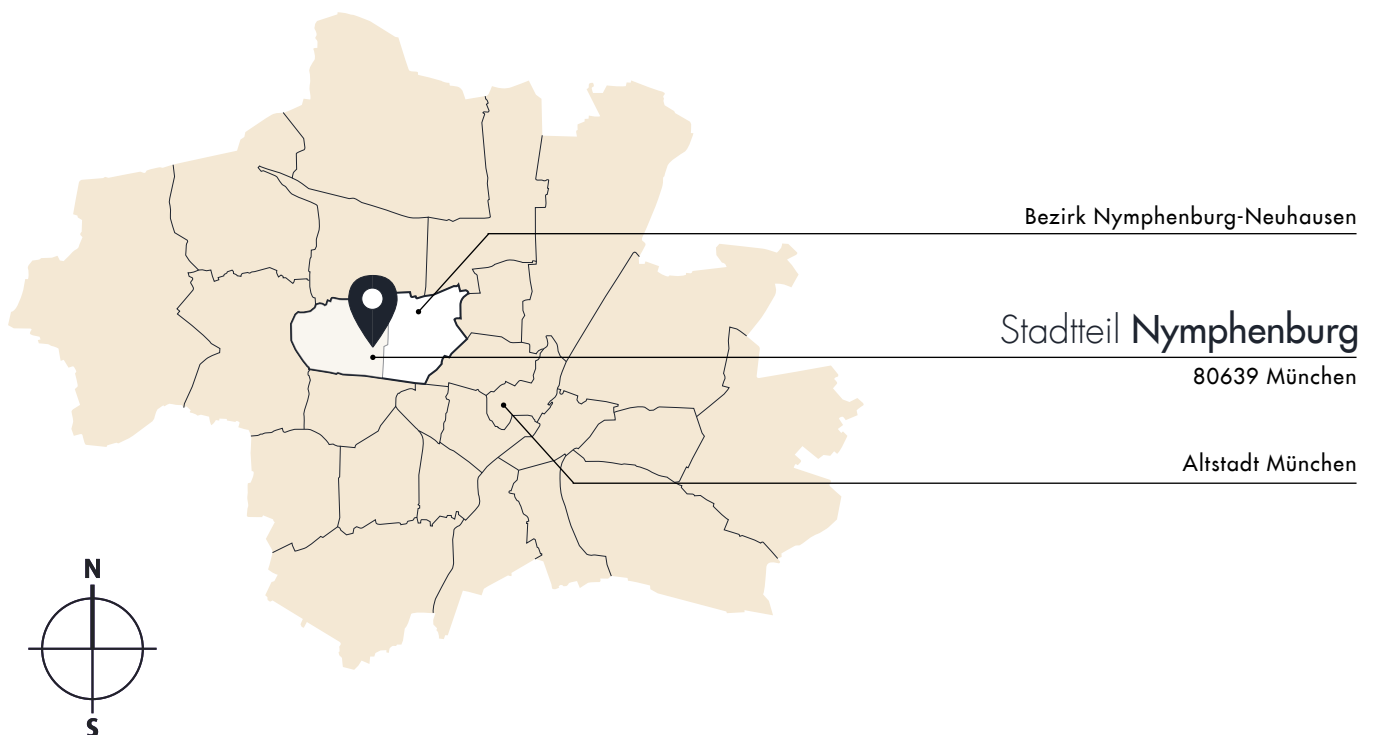
LAGE . UMGEBUNG WOHNEN AM SCHLOSSPARK

Der beliebte **Stadtteil Nymphenburg** zählt zu den attraktivsten und exklusivsten Wohnlagen in München. Eingebettet in ein gehobenes und ruhiges Umfeld mit herrschaftlichen Jugendstilvillen und verkehrsberuhigten Alleestraßen mit wunderschönen alten Baumbestand bietet Nymphenburg seinen Bewohnern ein besonderes Wohnambiente. Die direkte **Nachbarschaft zum Nymphenburger Schloss** mit seinem weitläufigen Schlosspark, als auch die Nähe zum Botanischen Garten und dem beliebten Biergarten und **Parkareal ‚Hirschgarten‘** offeriert die **Exklusivität dieser Lage: Inmitten von München** gelegen und in fußläufiger Entfernung zu attraktiven Naherholungsangeboten, die zu ausgedehnten Spaziergängen in traumhafter Umgebung einladen.

Das einmalige Flair des **ruhigen, grünen Wohnumfelds** steht zudem in Kombination mit allen Standortfaktoren für ein **urbanes Lebensgefühl**: So bietet das Wohnquartier mit seiner Nähe zu den Stadtteilzentren ‚Rotkeuzplatz‘ und ‚Romanplatz‘ eine **perfekte Infrastruktur** mit allen Einkaufsmöglichkeiten, zahlreichen Gastronomien, Einrichtungen für den täglichen Bedarf, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, sowie beste Gesundheitsversorgung mit dem ‚Klinikum Dritter Orden‘. Kitas, Kindergärten und Schulen finden Sie ebenso in der unmittelbaren Umgebung. Auch das **kulturelle Angebot** ist vielfältig: Von einem Museumsbesuch (Museum Mensch und Natur /Marstallmuseum), den Schlosskonzerten im Nymphenburger Park oder einen Jazzabend in einer der nahegelegenen Bars und Restaurants bis hin zum Erkunden der Pfade dieser geschichtsträchtigen Umgebung.

Verkehrstechnisch bedeutsam ist die gute **Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel**. Innerhalb 10-15 min erreichen Sie via Trambahnlinien oder Busverbindungen das nahegelegene Stadtzentrum von München. Am ‚Rotkeuzplatz‘ haben Sie Anbindung an das U-Bahnnetz des MVV und via dem S-Bahnhof ‚Laim‘ Anschluss an das S-Bahnnetz. Mit dem Auto erreichen Sie die **Innenstadt in nur 10 min Fahrtzeit**, die schnelle Anbindung an den Mittleren Ring gewährleistet eine übergeordnete Erreichbarkeit. Innerhalb von 35 min Autofahrt erreichen Sie den **Flughafen München**.

LAGE | SCHEMA



OBJEKTBESCHREIBUNG WOHNEN AM SCHLOSSPARK

EXKLUSIV WOHNEN AM NYMPHENBURGER SCHLOSS

Die **lichtdurchflutete Galeriewohnung** am Nymphenburger Schlosspark ist im attraktiven Bezirk Nymphenburg-Neuhausen innerhalb eines gepflegten, stilvollen Anwesens mit nur vier Wohneinheiten gelegen. Inmitten von München genießen Sie **urbanes Lebensgefühl** mit einem wunderschönen **Blick ins Grüne**.

Die Dachgeschosswohnung zeichnet sich durch eine **einzigartige offene Grundrisskomposition** aus. Schon mit Betreten der Wohnung eröffnet die **weitläufige Diele** Zugang zu allen Räumlichkeiten. Das Herzstück der Wohnung bildet der **großzügig angelegte Wohn- /Essbereich** mit einer Raumhöhe von bis zu 4,25 m. Das eingezogene **Galeriegeschoss** unterstreicht die außergewöhnliche und **offene Raumunterteilung**. Im Wohn- /Essbereich befindet sich die hochwertige, **maßangefertigte Einbauküche** und akzentuiert zusammen mit dem modernen **offenen Kamin** (mit Glastür) das behagliche und besondere Wohngefühl.

Die **großen Fensterflächen**, als auch der direkte Zugang zu den **beiden angrenzenden Balkonen** bewirken das **lichtdurchflutete Ambiente**. Der großangelegte Südbalkon erweitert das Wohnfeld ins Grüne und lädt mit einem einzigartigen **Blick in das grüne Umfeld** zum Verweilen ein.

Des Weiteren verfügt die Dachgeschosswohnung auf der ersten Ebene über zwei weitere, gut proportionierte Zimmer - ein Badezimmer und ein Gäste-WC. Über eine Wendeltreppe ist das **Galeriegeschoss** mit einem weiteren Schlafzimmer und Badezimmer erreichbar. Auch die Galerieebene ist mit einem ästhetischen, großen Rundfenster und Dachfenstern in allen Räumlichkeiten hell und lichtdurchflutet.

Insgesamt ist die **Ausstattung der Wohnung** mit einer hochwertigen Materialauswahl **exklusiv, modern und stilvoll**.



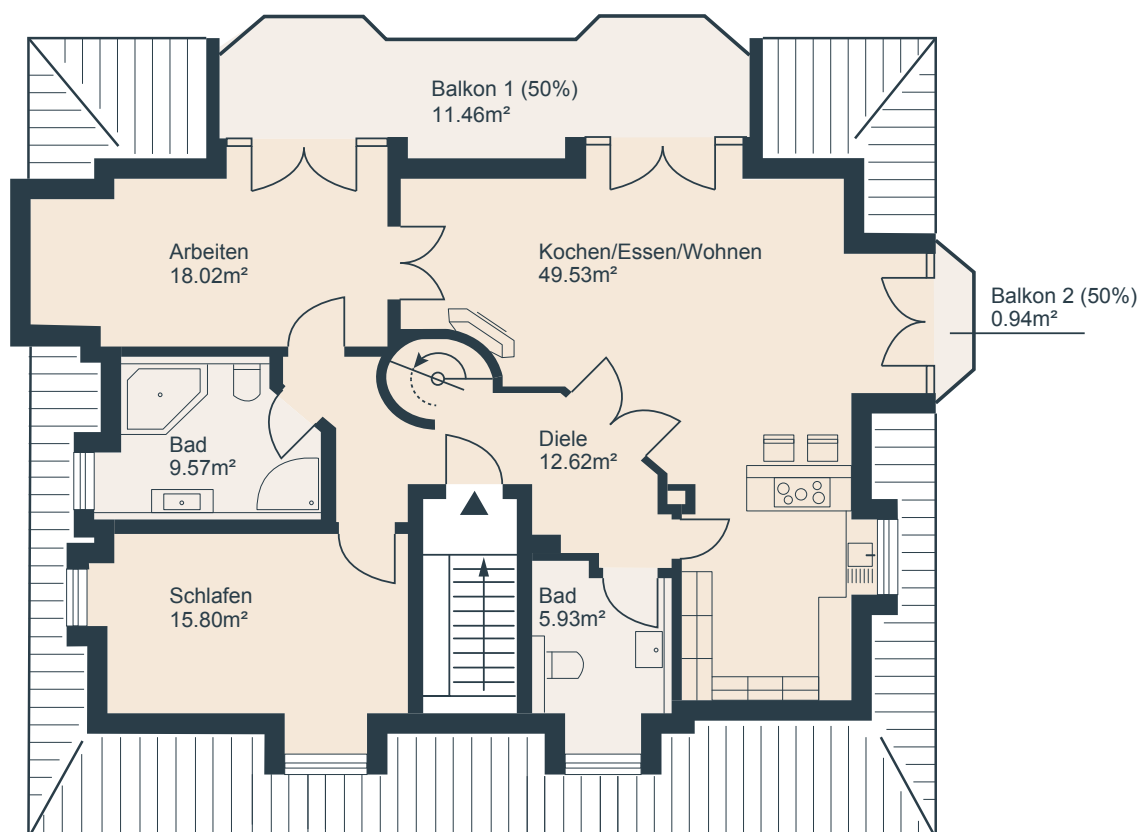
GALERIEWOHNUNG

DG | 2.OG | EBENE 1

WOHNEN AM SCHLOSS | 4,5-ZI-WHG | WOHNFLÄCHE GESAMT WHG: ca. 153.17 m²

EBENE 1 - 2.OG | 3 ZIMMER
EBENE 1 - 2.OG | WOHNFLÄCHE ca. 123,87 m²

WHG DACHGESCHOSS - EBENE 1	WOHNFLÄCHE
DIELE	12,62 m ²
KOCHEN/ESSEN/WOHNEN	49,53 m ²
ARBEIT	18,02 m ²
SCHLAFEN	15,80 m ²
BAD	9,57 m ²
BAD	5,93 m ²
BALKON 1 (50%)	11,46 m ²
BALKON 2 (50%)	0,94 m ²
GESAMT	123,87 m²



CHATEAU IMMOBILIE

GALERIEWOHNUNG

DG | 2.OG | EBENE 2

WOHNEN AM SCHLOSS | 4,5-ZI-WHG | WOHNFLÄCHE GESAMT WHG: ca. 153.17 m²

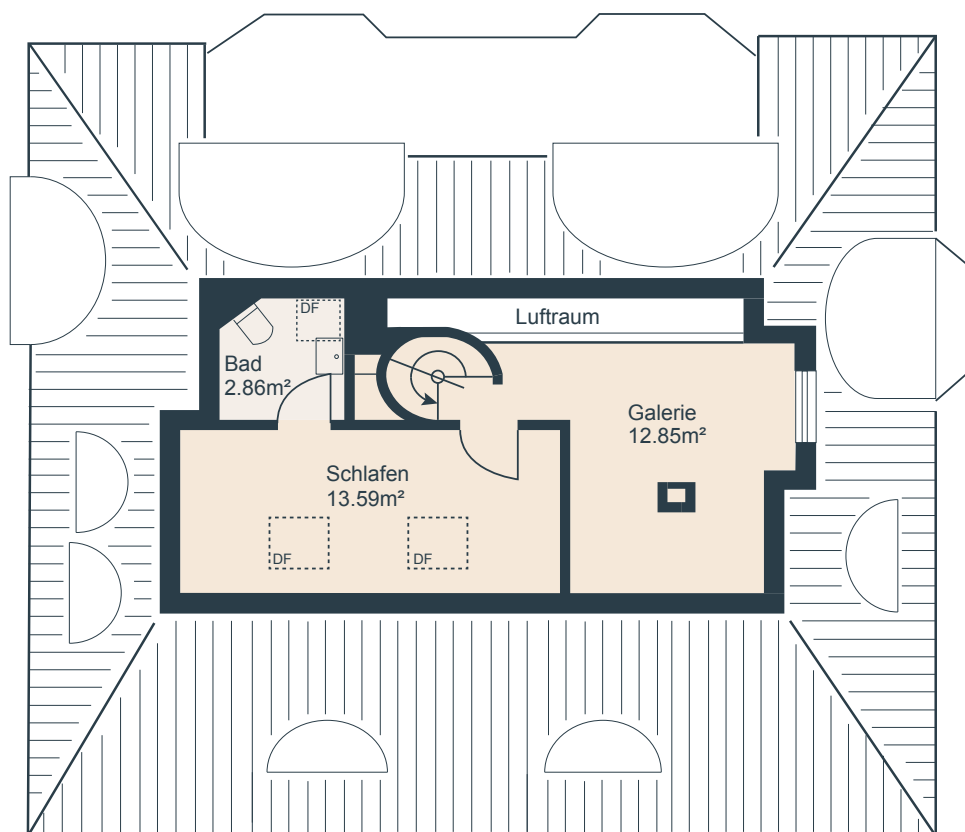
EBENE 2 - 2.OG | 1,5 ZIMMER
EBENE 2 - 2.OG | WOHNFLÄCHE ca. 29,30 m²

WHG GALERIEGESCHOSS - EBENE 2	WOHNFLÄCHE
GALERIE	12,85 m ²
SCHLAFEN	13,59 m ²
BAD	2,86 m ²
GESAMT	29,30 m ²

ZUSÄTZLICHE NUTZFLÄCHEN

EG | KG

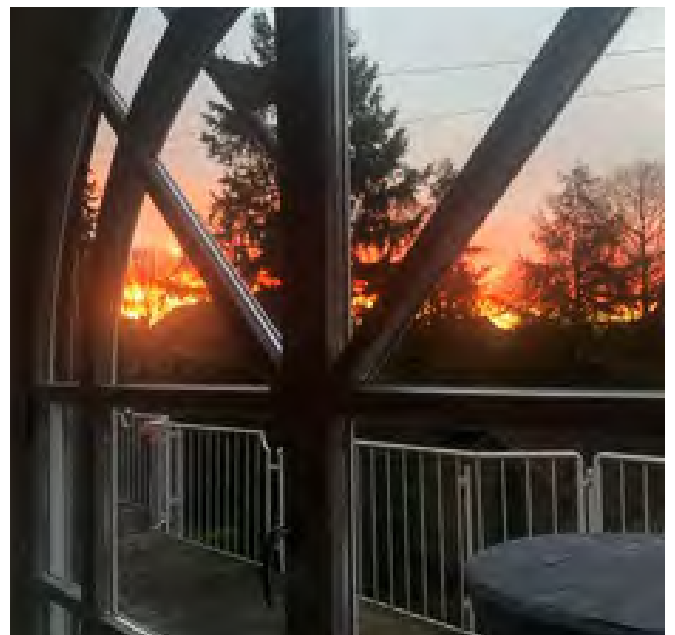
UNTERGESCHOSS: 1 KELLERABTEIL | GEMEINSCHAFTLICHER WASCH- UND TROCKENRAUM
ERDGESCHOSS: SCHÖNER, RUHIGER GEMEINSCHAFTSGARTEN



CHATEAU IMMOBILIE

IMPRESSIONEN

WOHNEN AM SCHLOSSPARK



CHATEAU IMMOBILIE

IMPRESSIONEN

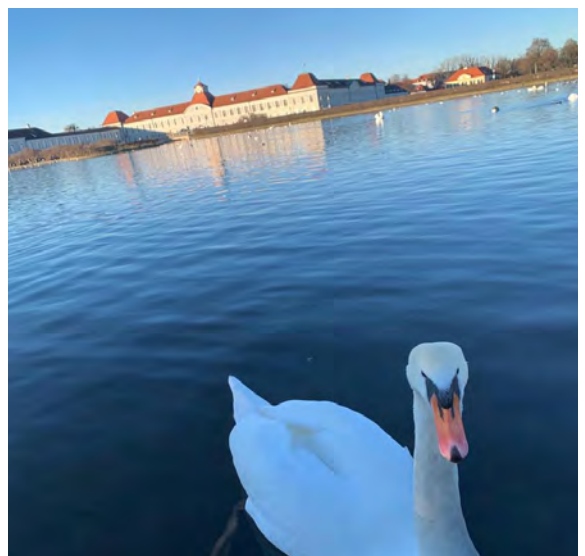
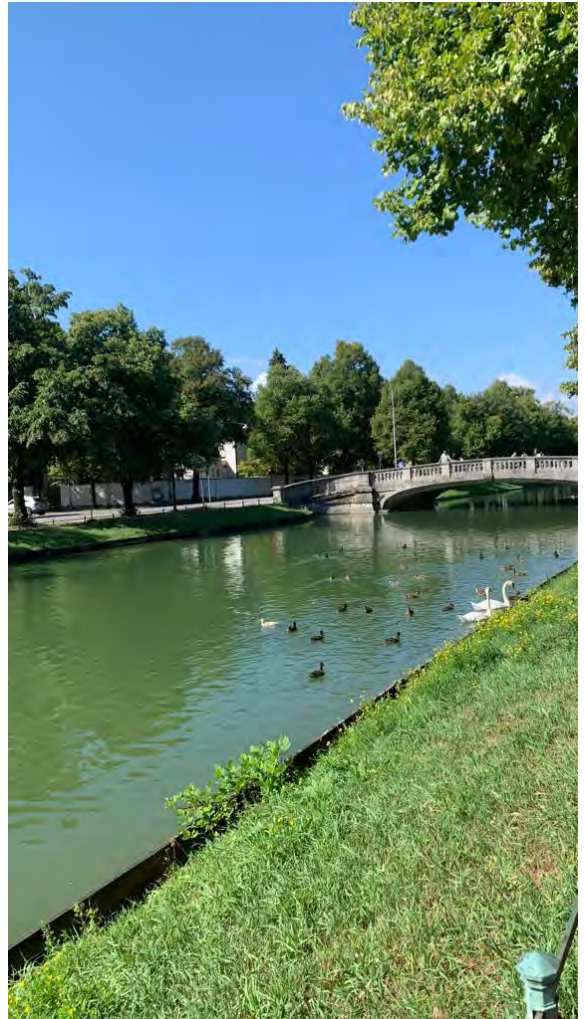
WOHNEN AM SCHLOSSPARK



CHATEAU IMMOBILIE

IMPRESSIONEN

UMGEBUNG SCHLOSSPARK



CHATEAU IMMOBILIE



ARCHITEKTUR & AUSSTATTUNG

Die einzigartige Grundrisskomposition, das architektonische Design als auch die die Innenraumausstattung entsprechen höchster Qualität mit besonderem Charme.

Architektonische Merkmale

- lichtdurchflutete Räume durch große halbrunde Fensterflächen
- Im Wohnbereich Raumhöhe von bis zu 4,25 m
- Offene Galerie mit bis zu 3,00 m Raumhöhe
- Halbrunde Alkoven die beispielsweise als Schlafbereich genutzt werden können

Freibereich

- großzügiger Süd-Balkon mit Blick ins Grüne | Elektrisches Sonnensegel auf dem Balkon
- Balkon mit Westausrichtung

Haustechnik | Heizsysteme

- Gasheizung
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

Innenraumausstattung

- maßangefertigte Einbauküche mit Marmor-Arbeitsplatte und hochwertigen Elektrogeräten
- neues modernes Badezimmer mit großformatigen Fliesen in Natursteinoptik
- hochwertiger Holzfußboden - Wenge Parkett - in allen Wohn- und Schlafbereichen
- Glasfaseranschluss

Die Premiumimmobilie verfügt über einen sonnigen Gemeinschaftsgarten. Zudem befindet sich im Gartenbereich auch die Holzlagerstätte für den offenen Kamin.

LIFESTYLE & WOHNEN IN MÜNCHEN - NYMPHENBURG

Stilvolles und zeitgemäßes Wohnen - das Wohnungsangebot wird allen modernen Wohnansprüchen gerecht. Die intelligent geschnittene 4,5 Zimmer-Wohnung besticht durch eine einzigartige Raumaufteilung mit besonderem Flair. Hohe Raumhöhen zusammen mit der offenen Galerieebene schaffen auch in der vertikalen Raumkonfiguration Weite und Offenheit.

Die Galeriewohnung zeichnet sich - nebst ihrer modernen Architektursprache, der gehobenen Ausstattung und den großzügigen Freibereichen - durch eine perfekte Lage aus. Inmitten der Stadt München und dem urbanen Leben und gleichzeitig in einer ruhigen, stilvollen Wohngegend gelegen mit Blick ins Grüne und unmittelbarer Nähe zum wunderschönen Nymphenburger Schlosspark.

Das alles macht diese Dachgeschosswohnung in München Nymphenburg zur absoluten Traum-Immobilie, die bald schon Ihr Zuhause sein könnte.

Urbanes Lebensgefühl, eingebettet in einem grünen Umfeld zusammen mit einer exklusiven Architektur und Raumausstattung - **Living & Lifestyle im Einklang.**



CHATEAU IMMOBILIE

WWW.CHATEAU-IMMOBILIE.DE

Sandra Rippl | Immobilienmaklerin

T 0160 968 05153

E s.rippl@chateau-immobilie.de

Alle Flächenangaben ohne Gewähr. Der Inhalt dieses Exposés (Angaben, Visualisierungen und Beschreibungen) entspricht dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Die Möblierung in den Grundrissen dient nur als Einrichtungsvorschlag zur Veranschaulichung und ist nicht Bestandteil des Angebots. Ebenso sind die Abbildungen zur dargestellten Freiflächen- und Außengestaltung nicht verbindlich. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Exposés wird keine Haftung übernommen. Die maßgebliche Beschaffenheit des Vertragsgegenstands richtet sich ausschließlich nach dem notariellen Kaufvertrag sowie den Vertragsanlagen. Dieses Exposé dient ausschließlich dem Zweck der Information und stellt keine Vertragsgrundlage dar. | Stand: März 2023