

Galeriewohnung mit 4-Zimmern und Terrasse in der Nähe Schloss Nymphenburg

80992 München, Maisonettewohnung zum Kauf

Objekt ID: 800197



Wohnfläche ca.: 127 m² - Zimmer: 4 - Kaufpreis: 1.449.000 EUR



Galeriewohnung mit 4-Zimmern und Terrasse in der Nähe Schloss Nymphenburg

Objekt ID	800197
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	Am Kapuzinerhölzl 43 (Neuhausen-Nymphenburg) 80992 München
Flurstück	1436
Etage	3
Wohnungsnummer	50 und StPI-Nr. 341
Wohnfläche ca.	127 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	2002
Zustand	teil-/vollsanziert
Ausstattung	Luxus
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	29.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse West, Fliesenboden, Gartennutzung, Gäste-WC, Parkettboden, Terrasse, Tiefgarage
Käuferprovision	1,79% inkl. 19% USt.
Hausgeld	389 EUR
Kaufpreis	1.449.000 EUR



Objektbeschreibung

Die traumhafte 3-4 Zimmer Wohnung bietet viel Platz auf ca. 127 qm Wohnfläche. Vom einladenden Flurbereich gelangen Sie in eines der beiden Schlafzimmer und in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Von dort aus haben Sie direkten Zugang auf die gut geschützte Terrasse. Ebenfalls vom Eingangsbereich zugänglich ist das moderne und designorientiert ausgestattete Bad und separate Gäste-WC. Mit einer elektrischen Fußbodenheizung, einem Doppelwaschtisch mit Aufsatzbecken, einer freistehenden Badewanne, einer zusätzlichen Regendusche und einer komfortablen Handtuchheizung genießen Sie die Vorzüge der vielen Annehmlichkeiten des Bades. Die geschmackvollen Armaturen namhafter Hersteller (u.a. GESSI) runden diese Wohlfühloase perfekt ab.

Über eine hochwertige Holzterrappe erreichen Sie die Galerie, die Ihnen viele Möglichkeiten zur Nutzung bietet, beispielsweise als Arbeitsbereich oder Lounge. Die Galerie ist der ideale Rückzugsort und bietet einen schönen Blick über die Wohnung mit teilweise 6,80 m hohen Decken und einer Lichtkuppel für ganztägig natürliche Belichtung. Auch als Gästeraum ist die Galerie sinnvoll nutzbar, da sich ein eigenes Bad mit Regendusche auf der Ebene befindet.

Die seitlich geschützte Terrasse ist nicht einsehbar und hat durch ihre fast quadratische Form eine sehr gut nutzbare Fläche. Von hier aus genießen Sie einen tollen Blick ins Grüne und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet "Kapuzinerhölzl".

Die Wohnung ist Teil einer sehr gepflegten Wohnanlage, deren Bewohner viel am Erhalt des Erscheinungsbildes und der Qualität liegt. Die Wohnung ist mit dem Personenaufzug nahezu stufenlos erreichbar.

Mit der Wohnung wird ein eigener Kfz-Stellplatz verkauft und befindet sich in der Tiefgarage. Der Preis für den TG-Stellplatz beträgt 29.000 EUR. Somit ergibt sich ein folgender Gesamtpreis

Eigentumswohnung, 1.449.000 EUR + TG-Stellplatz 29.000 EUR, ergibt einen Gesamtpreis in Höhe von 1.478.000 EUR.

Ausstattung

DIE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Galeriegeschoss
- Raumhöhe von bis zu 6,80 m
- Innenliegende neue Holzterrappe
- Lichtkonzept mit direkter und/oder indirekter Beleuchtung
- Art Lichtkuppel mit elektrischer Fensteröffnung
- Hochwertiger Echtholzparkett (Eiche)
- Offene Küche
- Neue Heizkörper



- Erneuerte Elektro- und Sanitärinstallation
- Bad mit freistehender Badewanne und zusätzlicher Regendusche
- Zweites Bad mit Regendusche
- Separates Gäste-WC
- Hochwertige Armaturen (GESSI)
- Bäder mit Fußbodenheizung
- Bäder mit großformatigen Fliesen und modernen Gegenständen
- Handtuchheizkörper im Bad
- Moderne Spiegel mit energiesparender LED Beleuchtung
- Zwei Glasscheiben für Tageslichtbezug (schaltbar Klar-/Milchglas)
- Einbauschränk im Eingangsbereich
- Eigener Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil im Untergeschoss
- Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage
- uvm.

Sonstiges

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben.

Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an.

Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 1,79% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts.

Der Nachweis dieses Objekts ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine unberechtigte Weitergabe an Dritte ist daher nicht gestattet. Sollte eine weitere Person aus Ihrem Kreis ebenfalls



Interesse an dem Objekt zeigen, teilen Sie uns dies bitte mit. Gerne werden wir ein eigenes, persönliches Angebot zusenden.

Die hier eingestellten Flächenangaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	08.08.2028
Baujahr	2002
Endenergieverbrauch	61,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Im Nordwesten von München gibt es viel zu entdecken: Vom Olympia-Einkaufszentrum über die Borstei bis hin zum Pelkovenschlössl und Westfriedhof.

Die Lage erstreckt sich vom Mittleren Ring im Osten über das Rangierbahnhofsgebiet im Norden und der Waldhornstraße im Westen bis zum Westfriedhof im Süden. Mit der U3 und der U1 ist der Stadtteil mit zwei U-Bahnlinien erreichbar. Eine S-Bahn, Straßenbahn und zahlreiche Buslinien befinden sich ebenfalls in der Nähe. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist als optimal zu bezeichnen. In ca. 15 Gehminuten erreicht man die S-Bahnstation „München-Moosach“, in nur 5 Minuten erreicht man die Bushaltestelle „Schragenhofstraße“ mit der Buslinie 15. Der Bezirk gilt als Naherholungsgebiet mit hohem Wohn- und Freizeitwert. Es gibt den Hartmannshofer Wald oder das Landschaftsschutzgebiet Kapuzinerhölzl, das etwa 18 Hektar groß ist und früher dem Münchner Kapuzinerkloster gehörte. Ob zum Entspannen, eine Radtour ins Grüne oder einfach nur ein bisschen Waldluft schnuppern - für die Naherholung der Bewohner ist bestens gesorgt. Neben kulturellen Schmankerln und ausgezeichneter Gastronomie bietet unser Ort hervorragende Voraussetzungen für die vielfältigsten Sport-, Freizeit- und Vereinsaktivitäten. Ganz gleich, ob Sie bei ausgiebigen Wanderungen schauen und genießen oder in den Vereinen und Gaststätten nette Leute treffen wollen, hier finden Sie Entspannung vom Alltagsgeschehen.

Quellen: www.muenchen.de und www.moosach.info





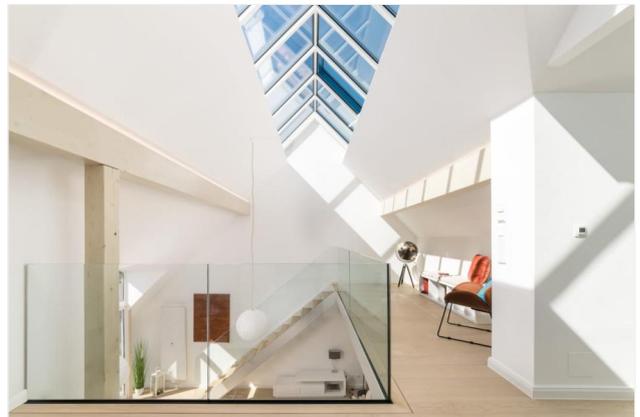
Wohnbereich



Wohn- und Essbereich



Küche



Galerie





Schlafzimmer



Bad mit Wanne und separates Duschbad



Arbeits- / Kinderzimmer

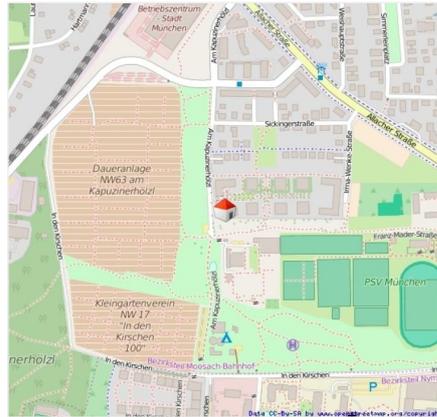




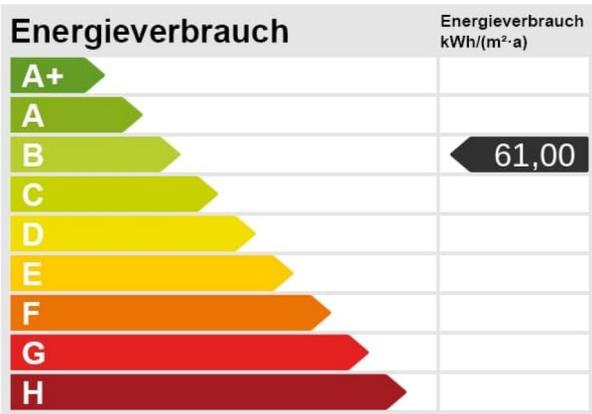
Terrasse / Loggia



Außenansicht



Lageplan



Energieskala



Außenansicht





Außenbereich



0430-Mehring-Photography-21April23-PEbMP



0432-Mehring-Photography-21April23-PEbMP



0436-Mehring-Photography-21April23-PEbMP



Zugang Außenbereiche



Wohnbereich





Eingangsbereich



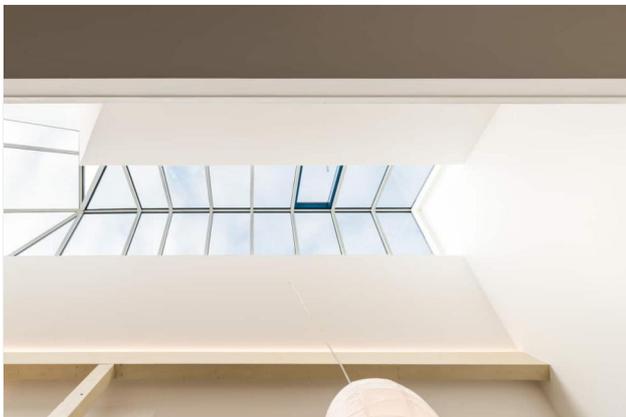
Essbereich



Gäste-WC



Treppe



Lichtkuppel



Grundriss

Grundriss und Flächen



Grundriss

Grundriss und Flächen



Wohnflächenberechnung:

<small>gem. MNB 12</small>	
Eingang	10,55 m ²
WC	1,38 m ²
Bad	7,65 m ²
Wohnzimmer	39,49 m ²
Küche	7,81 m ²
Zimmer 1	12,85 m ²
Zimmer 2	16,57 m ²
Terrasse (gem. MNB)	2,73 m ²
Galerie	13,36 m ²
Arbeiten	10,97 m ²
Bad	3,00 m ²
Wohnfläche gesamt	126,37 m²

Am Kapuzinerhölz 43
Wohnung DG

Aufmaß und Wohnflächenberechnung
vom 08.12.2020

M 1:50 DIN A3

