



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

KENSINGTON - Exklusiv - Wunderschöne Dachbalkon-Galerie-Wohnung in der Residenz "Nymphenburger Ambiente" - Moosach



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KPM_722	Stand vom:	15.01.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	2002
Ort:	80992 München - Moosach	Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Wohnfläche:	78,80 m ²	Nutzfläche:	7,00 m ²
Vermietbare Fläche:	78,80 m ²	Etage:	3
Anzahl Zimmer:	2,5	Anzahl Schlafzimmer:	1,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl Stellplätze:	1,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	839.000,00 €	Hausgeld:	377,00 €
Provision:	2,38 % inkl. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2028-08-09
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2002
Wertklasse:	B	Befeuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Energieverbrauchskennwert:	61.00 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	KENSINGTON	Name:	Jürgen Lenhardt
Straße:	Wolfratshauerstrasse 181	Ort:	81479 München
Telefon:	0049 1726292601	Faxnummer:	089 54858080
E-Mail:	juergen.lenhardt@kensington-international.com	www:	www.kensington-muenchen.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Die lichtdurchflutete Traumwohnung liegt in absoluter Bestlage in München - Moosach, umgeben von Grünflächen und Parks..

Im obersten Stockwerk gelangen Sie bequem per Aufzug zu dieser aussergewöhnlichen Immobilie.

Im unteren Bereich der Galerie-Wohnung finden Sie ein nach Süden ausgerichtetes Wohnzimmer mit großen Balkon und ein Schlafzimmer, dass auch als Büro Verwendung findet.

Die komplett eingerichtete Einbauküche besitzt wie die Galerie des Wohnzimmers ein Glasdach auf etwa 6 Metern Höhe.

Dieser Loft-Charakter hat einen besonderen Charme und ist in seiner Art selten zu finden.

Ein leicht getrennter Essbereich im Wohnzimmer, eine etwa 10 qm große Galerie, die als Schlafzimmer, Gästebereich oder Büro gut verwendet werden kann, komplettieren die Flächen dieser Immobilie.

Das innenliegende Badezimmer besitzt eine große Eck-Badewanne.

Zur Wohnung gehört ein modernes Kellerabteil im Untergeschoss.

Per Aufzug können Sie auch direkt in die Tiefgarage fahren, wo ein ebenerdiger Tiefgaragenplatz, nahe dem Zugang zum Haus, zur Verfügung steht.

Diese Immobilie ist ideal für Singles oder Paare, die etwas Besonderes nahe Nymphenburger Park suchen.

Lage:

Das Kapuzinerhölzl ist ein 18 Hektar großer Eichen-Hainbuchenwald in München-Moosach.

Er liegt an der Menzinger Straße nördlich des Nymphenburger Schlossparks und südlich des Hartmannshofer Walds.

Die Wohnresidenz „Nymphenburger Ambiente“ besteht aus 189 intelligent geschnittene 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen und 24 familienfreundliche Doppelhaushälften und bietet mehr Wohnkomfort und besondere Lebensqualität.

Der Innenbereich der Anlage, der nach dem Vorbild klassischer französischer Gärten gestaltet wurde, ist eine Oase der Ruhe. Autofrei, mit weitläufigen Grünflächen und einem aparten Brunnenrondell.

Hier wohnen Sie in Mitten einer grünen Oase und haben trotzdem ideale Verbindungsmöglichkeiten.

- Mit dem Auto sind Sie sofort auf der Autobahn
- Bahnhof Moosach
- U3 Haltestelle "Moosacher St. Martins Platz"
- Bus und Tram Haltestelle "Amalienburgstraße"
- Klinikum Dritter Orden ist in wenigen Minuten zu erreichen

Zu Fuß gelangt man bereits nach wenigen Minuten durch den Park zum Botanischen Garten und dem Eingang des Nymphenburger Schloßpark.

Ausstattung:

Dach-Balkon-Galerie-Wohnung mit Loft-Charakter:

- 2 Zimmer Dachgeschosswohnung
- Galerie mit Glasdach, ca. 10 qm (Ausbaupotenzial von weiteren 10 qm)
- Parkettboden im Wohnzimmer
- Teppichboden im Schlafzimmer
- Separate Küche mit Glasdach
- Voll ausgestattete Einbauküche für 10.000,- € exklusive
- Deckenhöhe bis zu 6 Meter im Wohnzimmer und Küche
- Innen liegendes Badezimmer mit großer Eckbadewanne
- Süd-Balkon mit etwa 5,7qm mit Weitblick Nymphenburger Park
- Bodentiefe Fensterfront im Wohnzimmer mit Zugang zum Süd-Balkon
- 1 Tiefgaragenstellplatz im UG für 30.000,- € exklusive
- 1 Kellerabteil im Untergeschoss
- Personenaufzug vom UG bis zum 3.Obergeschoss
- Stufenloser Zugang

Sonstiges:

Den besten Eindruck dieser traumhaften Immobilien bekommen Sie bei einer persönlichen Besichtigung.

Für alle weiteren Fragen und der Vereinbarung einer Besichtigung steht Ihnen Herr Jürgen Lenhardt +49 172 6292601 zur Verfügung.

Provisionshinweis: 2,38 % Käufer-Provision inklusive MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-muenchen.com

Bilder

Eingangsbereich - Flur



Wohnzimmer mit Süd-Balkon



Balkon nach Süden



Wohnzimmer Couchecke mit Süd-Balkon



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Essbereich



Wohnzimmer mit Blick zur Galerie



Galerie - Schlafbereich - Büro



Wohnzimmer mit Zugang zur Küche



Küche komplett eingerichtet



Küche komplett eingerichtet



Schlafzimmer



Badezimmer



Balkon von Aussen



Hausansicht Südseite



Residenz "Nymphenburger Ambiente"



Residenz "Nymphenburger Ambiente"



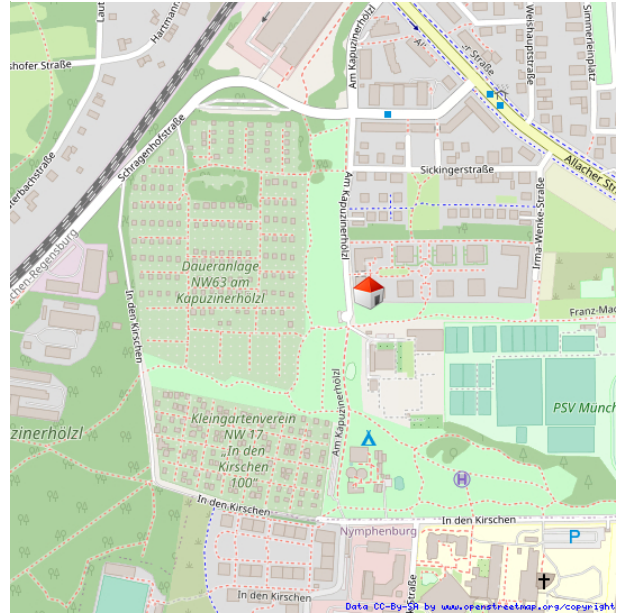
Residenz "Nymphenburger Ambiente"



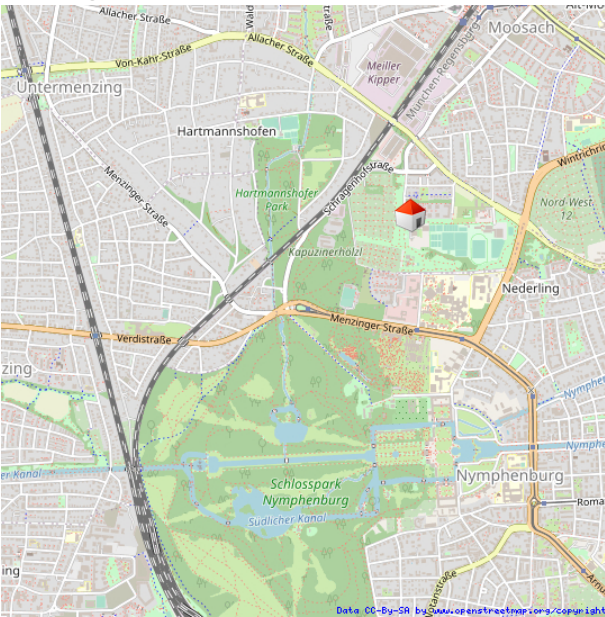
Residenz "Nymphenburger Ambiente"



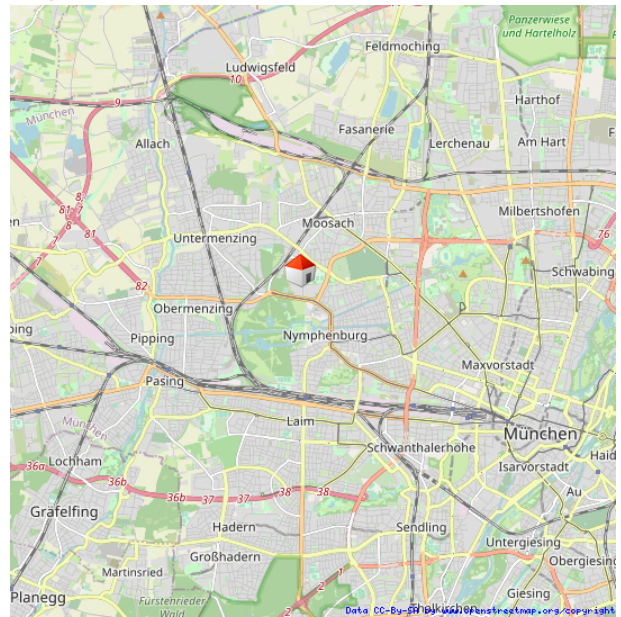
Makrolage



Microlage



Lageplan München



Grundriss

