

Provisionsfreie 2-Zimmerwohnung im Erstbezug am Nymphenburger Schloss



Gaßnerstraße 9

80639 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 62,11 m²
Kaufpreis: 397.504,00 EUR

Objekt-Nr.: GASS9WE04

ADVISUM

Ihr Ansprechpartner:

ADVISUM GmbH

Herr Roman Frohwein

Mail: nymphenburg@advisum.de

Tel: +49 30 688 304 105

Fax: +49 30 688 304 199

Web: <http://www.advisum.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Wohnfläche ca.:	62,11 m ²
Etage:	0
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	1962
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2015
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Holzpellets, Gas
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	19

Provisionsfreie 2-Zimmerwohnung im Erstbezug am Nymphenburger Schloss



Gaßnerstraße 9
80639 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 60,11 m²
Kaufpreis: 397.504,00 EUR

Objektbeschreibung:

Die sehr helle und vollständig modernisierte 2-Zimmerwohnung im EG mit einer 12,48 qm großen, mit Holzdielen belegten Terrasse in Nymphenburg eignet sich zur sofortigen Selbstnutzung:

- beste Lage - nur ca. 300 m vom Schloss entfernt
- absolut ruhig gelegen in einer kleinen Seitenstraße
- Neubau einer Tiefgarage mit 19 Stellplätzen; ein Stellplatz kann wahlweise mit erworben werden
- Hochwertig modernisiertes Haus, Ausführung in bester Handwerkerqualität durch lokales Bauunternehmen
- edler, original italienischer Marmor "Nero Assoluto" in allen Treppenhäusern
- Neuer Glasaufzug
- beste Energieeffizienz des Hauses durch neue kombinierte Gas-Pellet-Heizung, neuen Vollwärmeschutz und neue 3-fach Isolierglasfenster aus Holz
- Haus wird durch renommierten Hausverwalter und Hausmeister vor Ort professionell betreut

Für Kapitalanleger:

- sehr gute Mieten erzielbar aufgrund der sehr guten und fragten Lage in Nymphenburg
- spätere Selbstnutzung möglich
- deutliches Einwohnerwachstum in Nymphenburg bis 2030 von ca. +9,4% erwartet (Quelle: Demografiebericht München)
- beliebtester Stadtbezirk München: 12% der Münchner präferieren Nymphenburg (Quelle: TNS Infratest)
- sehr gute Chancen auf eine deutliche Wertsteigerung
- Günstige Finanzierung durch lokale Banken zu attraktiven Konditionen

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnung beinhaltet:

- Eichen-Dielen-Parkett mit 1,20 Meter langen Dielen
- hochwertige bodentiefe Holzfenster von führendem süddeutschen Unternehmen (Kneer)
- Große Fensterschiebetüren mit elektrisch betriebenen Raffstores

- Neue 12,48 qm große, mit Holzdielen belegte Terrasse
- Modern gestaltetes Bad mit Vollglas-Duschkabine, hochwertigen Waschtischen und Hans Grohe - Armaturen

Ein aktueller Energieausweis ist beantragt und wird Ihnen zeitnah bei Interesse nachgereicht. Mit der energetischen Sanierung wird der KfW 100 Standard erreicht.

Die Architektur der Anlage wurde durch ein renommiertes Münchener Architekturbüro und Gewinner des Münchener Fassadenpreises entworfen.

Das Design der Anlage und der Gärten wurde durch den bekannten Künstler Manfred Mayerle gestaltet.

Diese Wohnung ist ein Beispiel von mehreren Wohnungen in der Anlage. Weitere Wohnungen unterschiedlicher Größen und Grundrissen stehen zum Verkauf. Bitte nehmen Sie hierzu Kontakt mit uns auf.

Lage:

Nymphenburg ist einer der elegantesten, grünsten und nachgefragtesten Bezirke von München und ist hervorragend an den ÖPNV angebunden. Nymphenburg bietet so eine innenstadtnahe Lage mit allen Vorzügen und zugleich Ruhe und Erholung. Gleichzeitig weist Neuhausen-Nymphenburg die zweithöchste Bevölkerungszahl auf - mit stetem Zuwachs. Gerade für junge Familien bietet dieser Stadtbezirk einen großen Anreiz.

- 28% von Nymphenburg sind Erholungsfläche, soviel wie in kaum einem anderen Stadtbezirk in München

- 77 Kindertagesstätten sind vorhanden

- 10 Grundschulen, 3 Mittel- und Hauptschulen, 4 Realschulen und 5 Gymnasien bieten ein sehr gutes Lebensumfeld

In unmittelbarer Nähe befinden sich drei renommierte Kliniken:

- Deutsches Herzzentrum München in der Lazarettstraße
- Krankenhaus Barmherzige Brüder in der Romanstraße
- Klinikum Dritter Orden in der Menzinger Straße

Provisionsfreie 2-Zimmerwohnung im Erstbezug am Nymphenburger Schloss



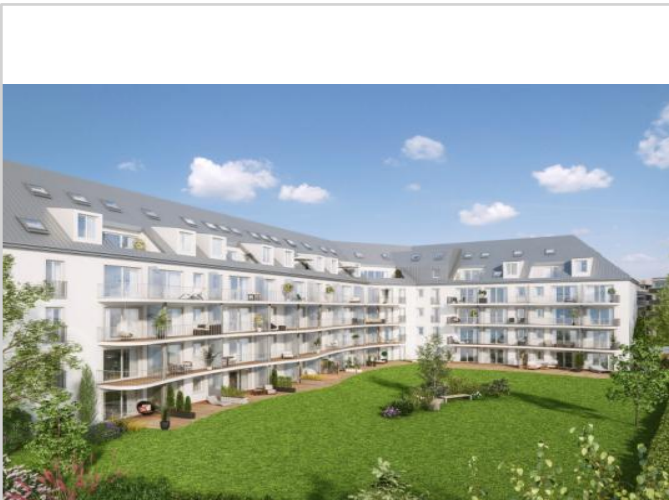
Gaßnerstraße 9
80639 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 60,11 m²
Kaufpreis: 397.504,00 EUR

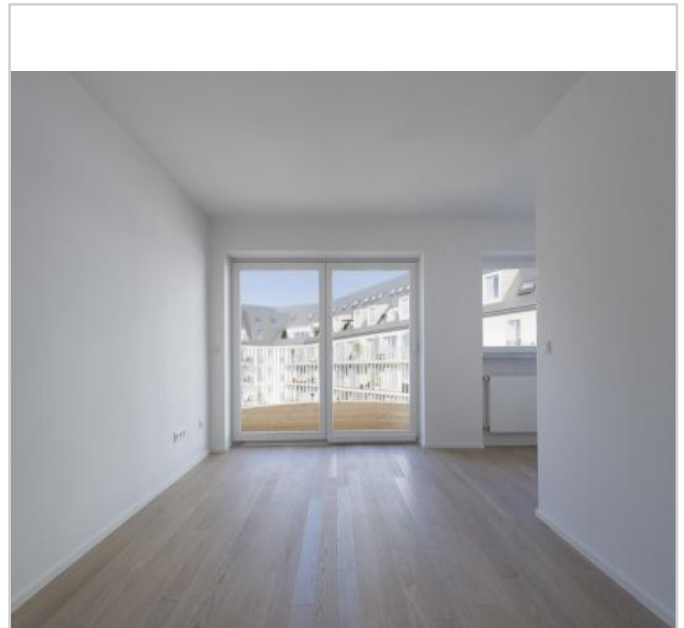
Mit der S-Bahn, der Tram oder dem Bus gelangen Sie in 15 Minuten in die Innenstadt. Mit dem Auto erreicht man in 5 Minuten den Mittleren Ring und in ca. 40 Minuten erreichen Sie den Flughafen.

Sonstiges:

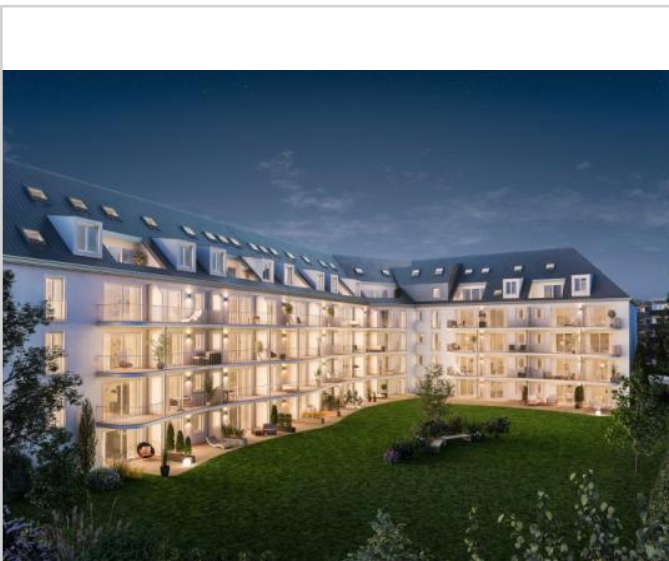
Sie erwerben provisionsfrei, da Verkauf direkt vom Eigentümer. Für weitere Informationen kontaktieren Sie uns bitte. Wir senden Ihnen gern weiterführende Unterlagen zu..



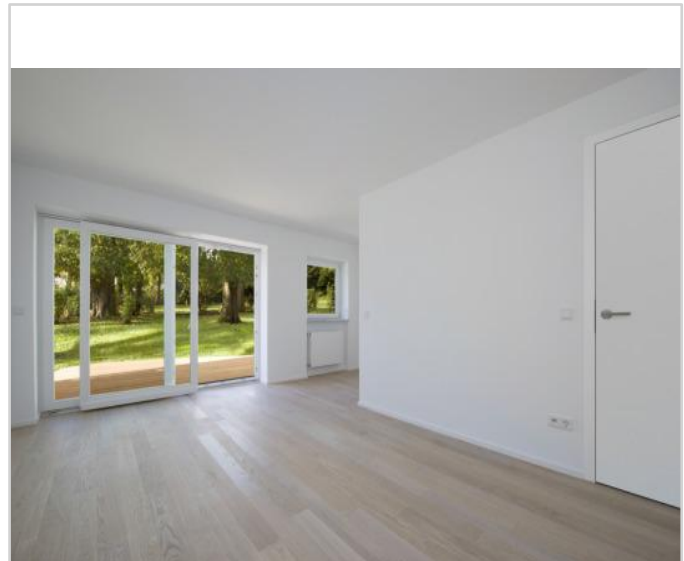
Objektansicht



Musterwohnung



Objektansicht



Musterwohnung

Provisionsfreie 2-Zimmerwohnung im Erstbezug am Nymphenburger Schloss



Gaßnerstraße 9
80639 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 60,11 m²
Kaufpreis: 397.504,00 EUR



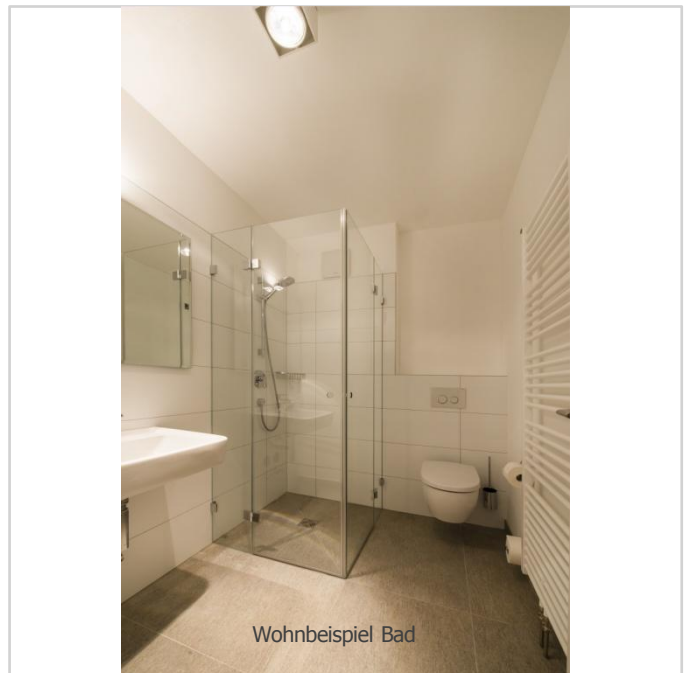
Wohnbeispiel Bad



Wohnbeispiel Bad



Wohnbeispiel Bad



Wohnbeispiel Bad

Provisionsfreie 2-Zimmerwohnung im Erstbezug am Nymphenburger Schloss



Gaßnerstraße 9
80639 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 60,11 m²
Kaufpreis: 397.504,00 EUR



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)