
APARTMENT MÜNCHEN-NEUHAUSEN/ NYMPHENBURG

1 ZKB | 4. OG | 80634 MÜNCHEN-NEUHAUSEN/NYMPHENBURG
WUNDERSCHÖN RENOVIERTES APARTMENT MIT BALKON UND TG



Adresse	Kelheimer Str. 12 80634 München	Objekttyp	Wohnung
		Wohnfläche	31 qm
Zimmer	1	Kaufpreis Wohnung	300.000,-€
Etage	4	Kaufpreis	
Baujahr	1975	Tiefgaragenstellplatz	20.000,-€
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.		

Verdient und fällig nach
Kaufvertragsunterzeichnung.

Anbieter	G. Mödl Immobilien	Telefon	+49 172 798 6499
Ansprechpartner	Gabriele Mödl	E-Mail	info@moedl-immobilien.de
Straße	Karolingerstr. 17		
Ort	85051 Ingolstadt		

OBJEKTDESCHEIBUNG

Ab sofort können Sie diese Wohnung im 4. OG, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht, erwerben. Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um einen Erstbezug nach Sanierung. Das Apartment verfügt über ein schönes Zimmer. Bei der Heizungsart der Eigentumswohnung, die sich in einem 1974 erbauten Haus befindet, handelt es sich um eine Erdgas-Zentralheizung. Durch eine erst kürzlich zurückliegende Modernisierung (2024) wurde der Wohnwert zusätzlich gesteigert, ein aktueller Energieausweis liegt vor. Zur Wohnung gehört auch ein Balkon, auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. In der Innenausstattung mit inbegriffen ist eine Einbauküche. Zur Wohnung gehören außerdem noch ein Keller mit genügend Stauraum und ein Auto-Stellplatz. Dadurch gehört langes Parkplatzsuchen der Geschichte an. Es wurde ein geschmackvoller und hochwertiger Laminatboden verlegt, die Badezimmerausstattung lässt keine Wünsche offen. Auch die schwarze Miniküche wirkt durch die gerade Linie. Die große helle Fensterfront im Wohnzimmer bringt viel Helligkeit in diese Wohnung. Der über das Wohnzimmer zu erreichende großzügige Balkon ist nach Süden ausgerichtet. Mit dem Lift gelangen Sie bequem zu Ihrem Apartment, aber auch zum Waschraum und zu Ihrem Abstellraum ebenso wie zu Ihrem Auto, das in der Tiefgarage sicher und trocken steht. Der im Haus verfügbare Tiefgaragen-Stellplatz liegt bei einem Kaufpreis von 20.000,-€.

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

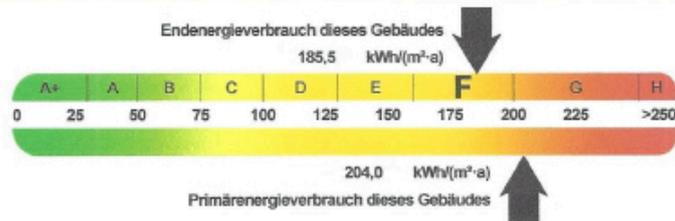
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

BY-2020-003153890

3

Energieverbrauch



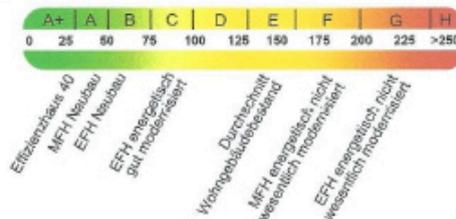
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

185,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2018	Erdgas E	1,10	4162467	1058406	3104061	1,02

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

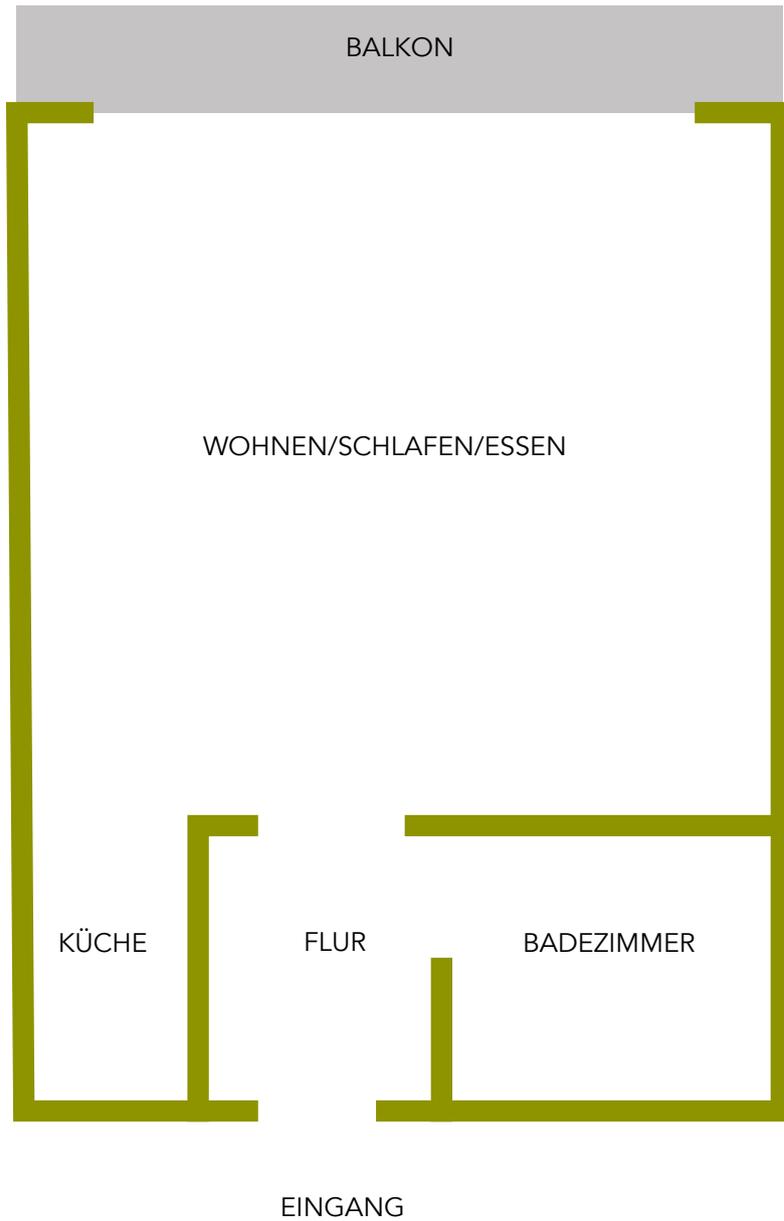
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

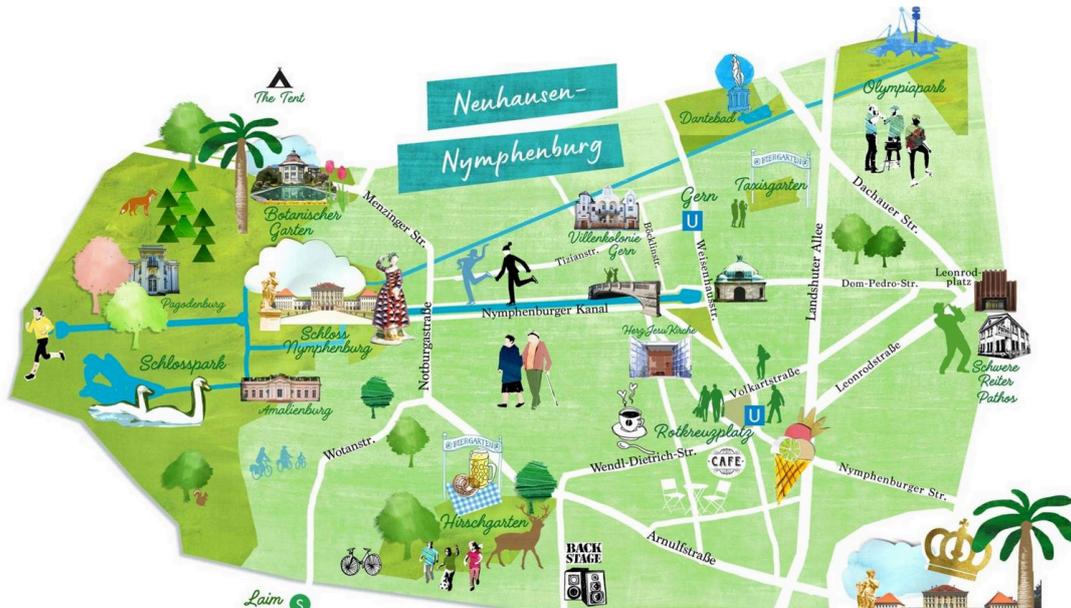
AUSSTATTUNG

- Laminat im Wohnraum und Fliesen im Badezimmer
- Badezimmer mit Dusche (im Keller Waschmöglichkeiten)
- Privater Balkon nach Süden
- Optional: Tiefgaragen-Stellplatz
- Energie: Erdgas, Endenergiebedarf 185,5 kWh/m²*a, Energieeffizienzklasse F
- Barrierefrei

GRUNDRISS



STANDORT



Quelle: <https://www.muenchen.travel/artikel/stadt-viertel/muenchner-stadtteile/stadtteil-neuhausen-nymphenburg#/>

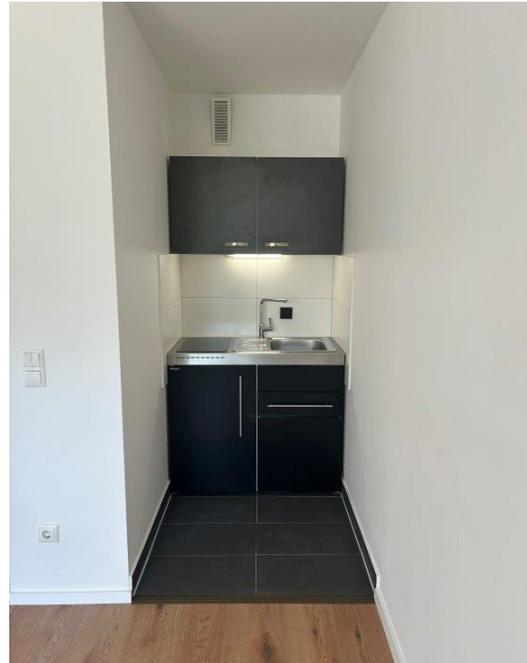
An Schwabing-West und die Maxvorstadt angrenzend, liegt der vom Schloss Nymphenburg dominierte Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg.

Der eher ruhige Stadtteil Nymphenburg wird vor allem wegen seiner schönen Grünflächen rund um das imposante Schloss Nymphenburg mit seinem weitläufigen Schlosspark und dem Nymphenburger Kanal geschätzt. Am östlichen Ende des Nymphenburger Kanals hat man dann einen herrlichen Blick auf das Nymphenburger Schloss aus der Ferne – ganz besonders bei Sonnenuntergang. Darüber hinaus gibt es in Nymphenburg noch Straßenzüge mit imposanten Villenkolonien aus den Gründerzeiten zu entdecken.

Der Bezirk hat jedoch noch viel mehr zu bieten: zum Beispiel den Hirschgarten mit dem größten Biergarten Münchens, eine urbane, aber entspannte Kneipen- und Restaurantkultur sowie gründerzeitliche Wohnhäuser mit kleinen Vorgärten. Hier kann man in aller Ruhe flanieren und ist doch gleich wieder mitten im Geschehen.

Zentrum des eher trendigen Neuhausen ist der lebendige Rotkreuzplatz, der schon im ehemaligen Dorf Neuhausen im Mittelpunkt stand. Auch heute ist er mit seinen vielen kleinen Cafés und Lokalen in den abgehenden Seitenstraßen und einer eher alternativen Szene noch ein zentraler Platz des Viertels.

IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



KONTAKT

G. Mödl Immobilien

Gabriele Mödl

Karolingerstr. 17

85051 Ingolstadt

Telefonnr. +49 172 798 6499

info@moedl-immobilien.de

Bei den Darstellungen handelt es sich um unverbindliche Illustrationen. Alle Angaben nach bestem Wissen. Bei weiteren Fragen und zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.