

---

# APARTMENT MÜNCHEN-NEUHAUSEN/ NYMPHENBURG

---

1 ZKB | 5. OG | 80634 MÜNCHEN-NEUHAUSEN/NYMPHENBURG  
CHARMANTES APARTMENT (Nr. 197)



---

Adresse	Kelheimerstr. 12 80634 München	Objekttyp	Wohnung
		Wohnfläche	31 qm
Zimmer	1	Kaufpreis Wohnung	249.000,-€
Etage	5	Kaufpreis	
Baujahr	1975	Tiefgaragenstellplatz	Kein TG-Platz
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.		

Verdient und fällig nach  
Kaufvertragsunterzeichnung.

---

Anbieter	G. Mödl Immobilien	Telefon	+49 172 798 6499
Ansprechpartner	Gabriele Mödl	E-Mail	<a href="mailto:info@moedl-immobilien.de">info@moedl-immobilien.de</a>
Straße	Karolingerstr. 17		
Ort	85051 Ingolstadt		

## OBJEKTBESCHREIBUNG

---

Dieses gut geschnittene 1-Zimmer-Apartment befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage in zentraler Lage und bietet hervorragendes Entwicklungspotenzial. Der Blick zur Arnulfstraße, das bereits sanierte Gemeinschaftseigentum und die klassische Ausstattung machen diese Wohnung besonders attraktiv – ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten. 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. In der Innenausstattung mit inbegriffen ist eine Einbauküche. Zur Wohnung gehören außerdem noch ein Keller mit genügend Stauraum.

Die große helle Fensterfront im Wohnzimmer bringt viel Helligkeit in diese Wohnung. Mit dem Lift gelangen Sie bequem zu Ihrem Apartment, aber auch zum Waschraum.

Hier nochmal die Highlights zusammengefasst:

- Zentrale Lage mit guter Anbindung
- Attraktive Grundsubstanz und klassische Ausstattungsdetails
- Hohes Wertsteigerungspotenzial nach Renovierung
- Gepflegte Wohnanlage mit saniertem Gemeinschaftseigentum

# ENERGIEAUSWEIS

## 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 Nutzerverhältnissen vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

es Energieausweises

## AUSSTATTUNG

---

- Gepflegter Echtholz-Parkettboden aus dem Jahr 2004 im Wohnraum und Fliesen im Badezimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Helle Wohnung mit Blick nach Osten (Morgensonne!)
- Einbauküche
- Energie: Erdgas, Endenergiebedarf 185,5 kWh/m<sup>2</sup>\*a, Energieeffizienzklasse F
- Barrierefrei: Lift im Haus
- Kellerabteil
- Münzwaschmaschinen im Haus
- Gemeinschaftseigentum wie Fassade, Dach und Balkone bereits umfassend saniert
- Wohnung aktuell leerstehend – sofort verfügbar

## GRUNDRISS



## STANDORT



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

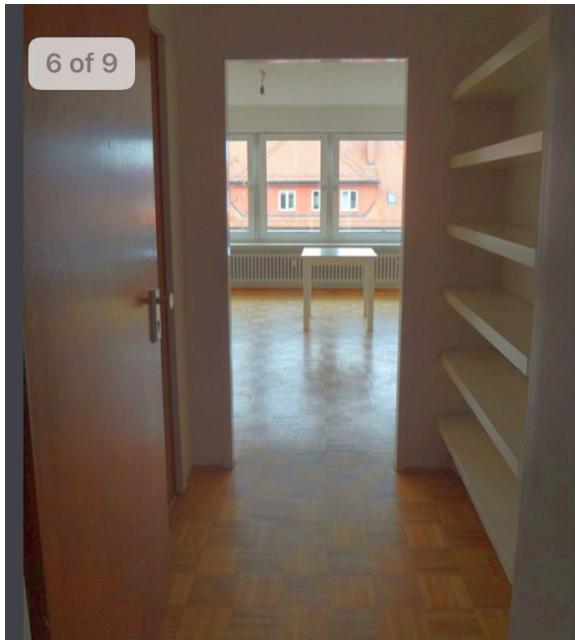
An Schwabing-West und die Maxvorstadt angrenzend, liegt der vom Schloss Nymphenburg dominierte Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg.

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](mailto: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.