

**\*\*\* Direkt am Nymphenburger Kanal \*\*\***  
**Attraktives, vermietetes Mehrfamilienhaus**  
**mit 5 Wohneinheiten in ruhiger Lage**  
in 81245 München-Nymphenburg



**Objekt Nr. 4516**

**Wohnfläche:** ca. 715 m<sup>2</sup> + Nutzfläche  
**Grundstücksfläche:** ca. 900 m<sup>2</sup>  
**Baujahr:** ca. 1978

**Beschreibung:** Zum Verkauf steht ein schönes, sehr gepflegtes und komplett vermietetes Mehrfamilienhaus (KG+EG+OG+DG) mit insgesamt 5 Wohneinheiten, in ruhiger Wohnlage und in direkter Umgebung von dem Schlosspark Nymphenburg. Es stehen im EG 2 Wohneinheiten, im OG 2 Wohneinheiten sowie im DG 1 Wohneinheit zur Verfügung.

Das Mehrfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt:

**Erdgeschoss:**

4 Zi.-Wohnung Nr. 1 – ca. **126 m<sup>2</sup>** Wfl.: Wohnen/Essen, Küche, 3 Zimmer, Diele/Flur, Bad, Gäste-WC, Terrasse, 1 Keller + 1 Stellplatz

4 Zi.-Wohnung Nr. 2 – ca. **126 m<sup>2</sup>** Wfl.: Wohnen/Essen, Küche, 3 Zimmer, Diele/Flur, Bad, Gäste-WC, Terrasse, 1 Keller + 1 Stellplatz

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)

**Obergeschoss:**

4 Zi.-Wohnung Nr. 3 – ca. **136 m<sup>2</sup>** Wfl.: Wohnen/Essen, Küche, 3 Zimmer, Diele/Flur, Bad, Gäste-WC, Balkon + Loggia, 1 Keller + 1 Stellplatz

4 Zi.-Wohnung Nr. 4 – ca. **136 m<sup>2</sup>** Wfl.: Wohnen/Essen, Küche, 3 Zimmer, Diele/Flur, Bad, Gäste-WC, Balkon + Loggia, 1 Keller + 1 Stellplatz

**Dachgeschoss:**

Penthouse-Wohnung – ca. **188 m<sup>2</sup>** Wfl.: Wohnen/Essen, Küche, 2 Zimmer, Diele, Bad, Gäste-WC, Terrasse+Dachgarten, 1 Keller + 1 Stellplatz

Im Kellergeschoss befinden sich 5 Kellerabteile, eine Waschküche sowie der Heizraum und Technikraum. Zudem befinden sich dort Hobbyräume und ein Fahrradkeller. Es wird eine Heizanlage mit Erdgas betrieben.

Eine Tiefgarage mit 5 Stellplätzen ist ebenfalls vorhanden.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 715 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche ca. 366 m<sup>2</sup>. Die Quadratmeterangaben wurden der Wohnflächenberechnung entnommen, eine Nachvermessung vor Ort erfolgte nicht, daher sind diese Angabe ohne Gewähr.

**Lage:** Die öffentlichen Verkehrsmittel sowie die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung.

**Bezug:** Die Wohneinheiten sind vermietet.  
Mieteinnahmen gesamt € 11.847,65 (Kaltmiete)

**Gesamtkaufpreis:** € 4.200.000,--

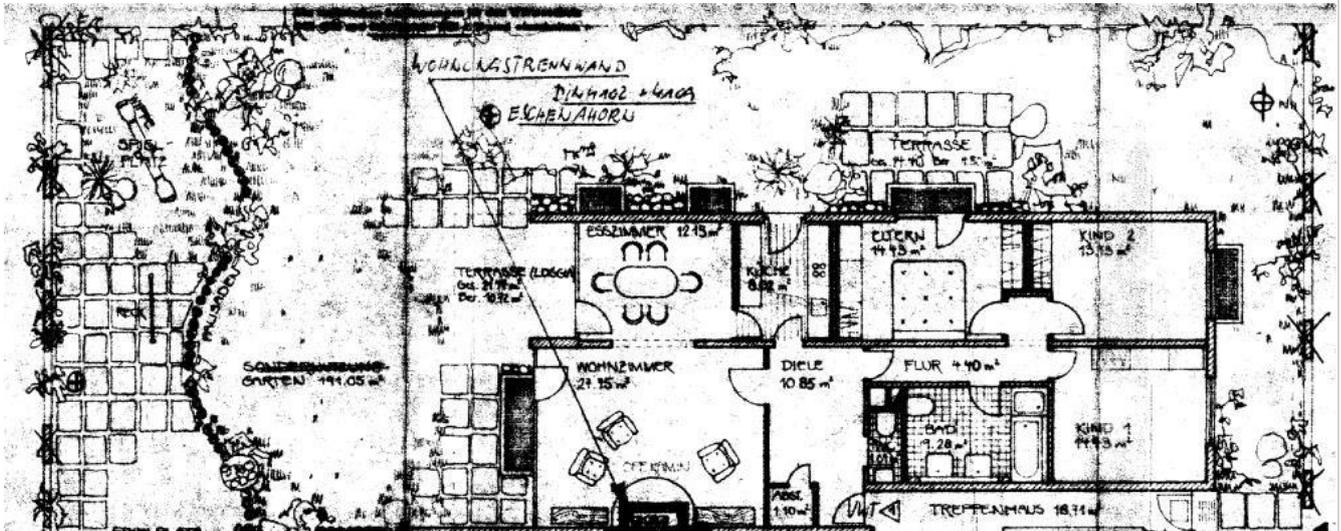
**Energie:** **Ausweistyp:** Verbrauch, **Endenergieverbrauch:** 134,00 kWh, Warmwasser ist enthalten, **Energieträger:** Gas, **Baujahr Anlagentechnik:** 2004

**Besichtigung:** Nach Terminvereinbarung

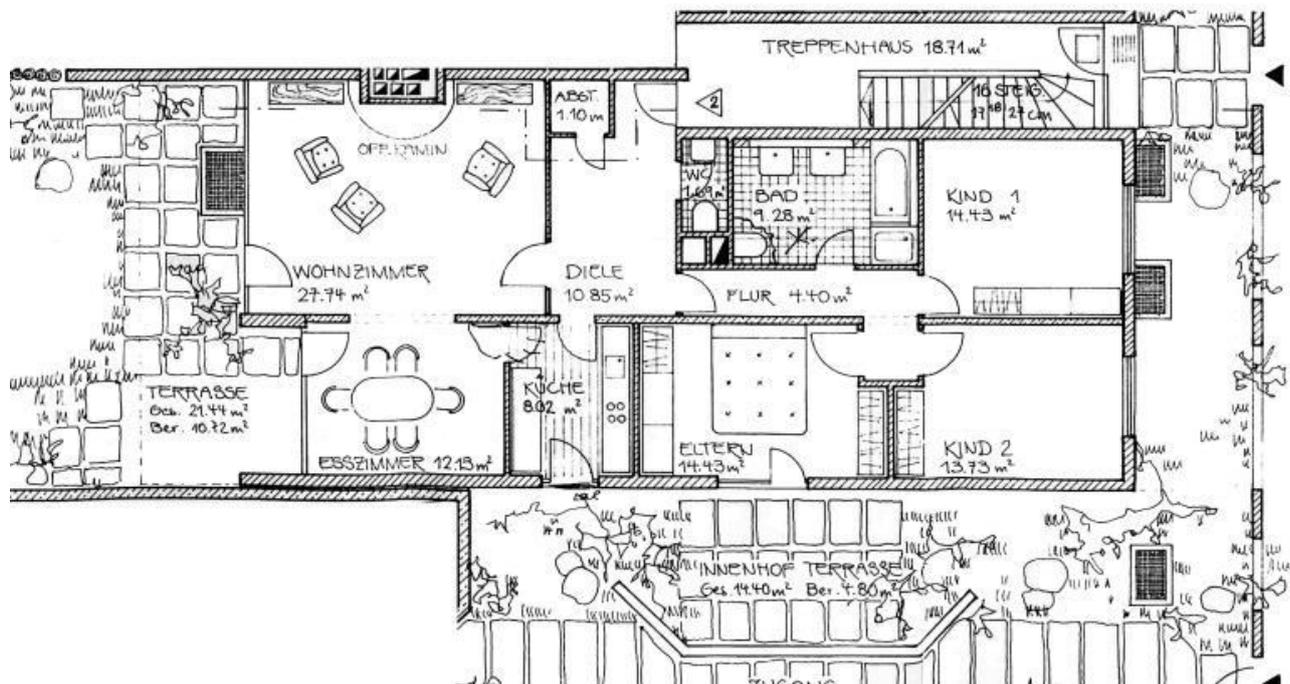
Die Objektangaben sind unverbindlich und beruhen auf Angaben des Verkäufers. Die Vermittlung, bzw. der Nachweis des Objektes ist provisionspflichtig. Die zu zahlende Provision beträgt für den Käufer 1,9% inkl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis, fällig und zahlbar bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei direkten Verhandlungen ist stets auf uns Bezug zu nehmen. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz in Höhe der vorgenannten Provision. Zwischenverkauf, Druckfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)

# Die Grundrisse



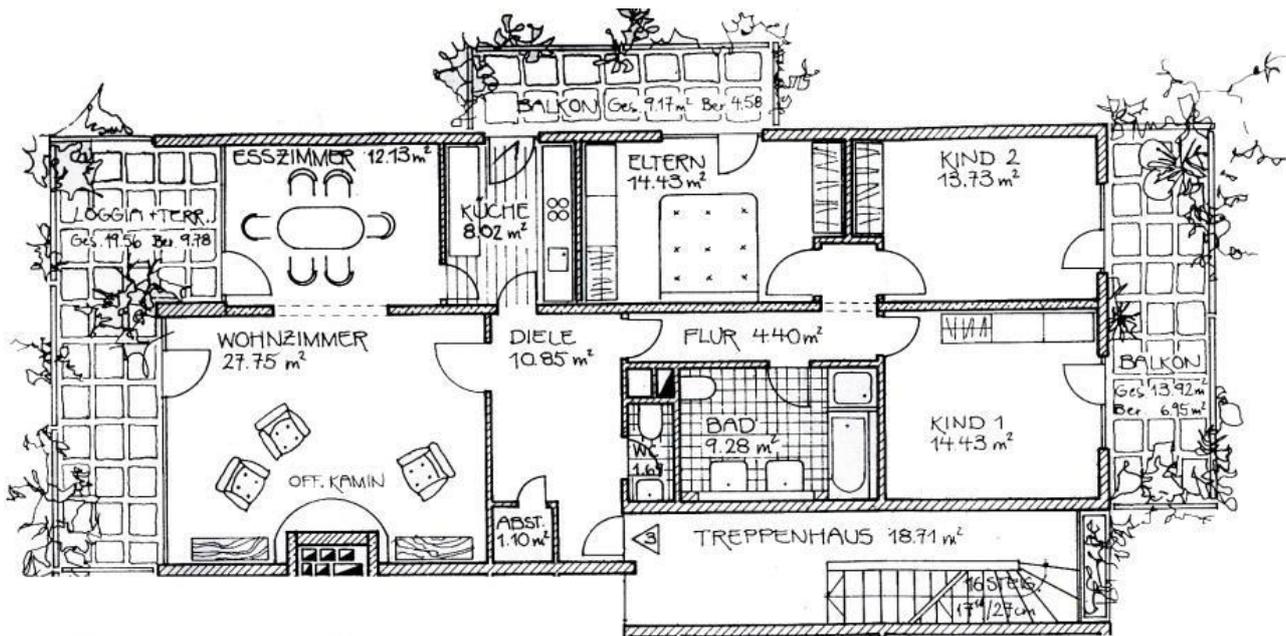
Grundriss EG Nr. 1



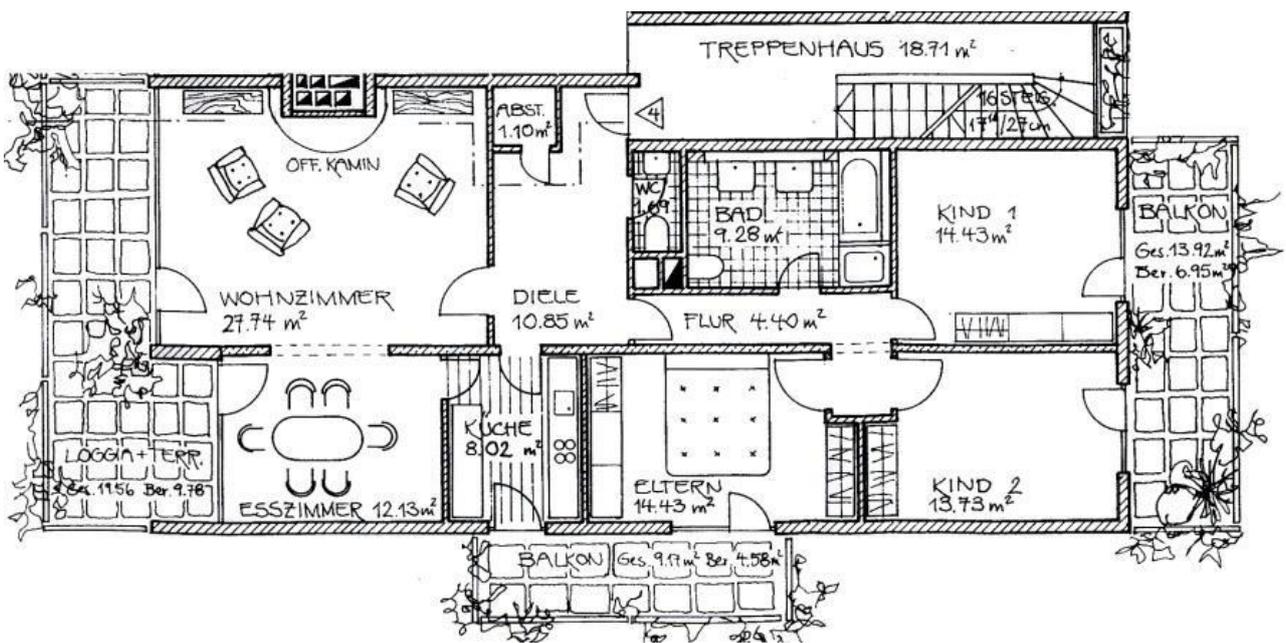
Grundriss EG Nr. 2

**Diese Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu!**  
Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übermittelt,  
daher können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)



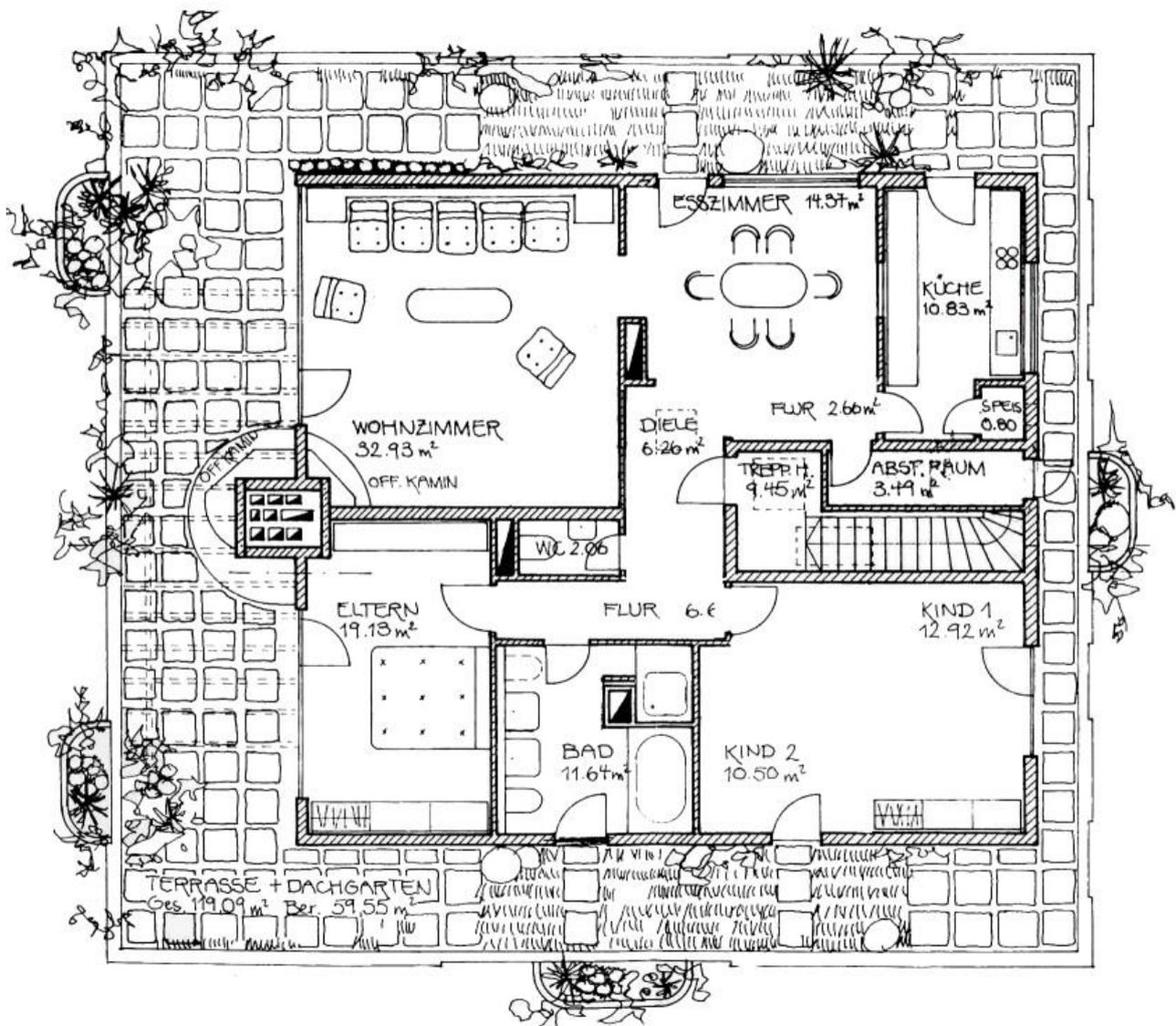
Grundriss OG Nr. 3



Grundriss OG Nr. 4

**Diese Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu!**  
 Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übermittelt,  
 daher können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
 Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)



**Diese Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu!**  
 Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übermittelt,  
 daher können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
 Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)