

# \*\*\* NEU: Nymphenburg - Nette Garten-Wohnung dirket am Hirschgarten, grün, zentral & schön wohnen \*\*\*



## Engasserbogen 16

80639 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,64 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.050,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.350,00 EUR

Scout-ID: 143247884



### Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Vertrieb München - IVM GmbH

Herr Bernd Pflüger

E-Mail: [info@ivm.immobilien](mailto:info@ivm.immobilien)

Tel: +49 89 82089890

Mobil: +49 173 9879821

Fax: +49 89 82089891

Web: <http://www.ivm.immobilien>

Wohnungstyp:	Erdgeschosswohnung
Nutzfläche ca.:	5,74 m <sup>2</sup>
Etage:	0
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2009
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2015
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Fernwärme
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert:	43,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	2008
Bezugsfrei ab:	1. September 2023 oder früher
Haustiere:	Nein
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

Nebenkosten: 200,00 EUR  
Heizkosten sind in Nebenkosten Ja  
enthalten:  
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 100,00 EUR  
Kautions- oder  
Genossenschaftsanteile: 3.150,00 EUR

## \*\*\* NEU: Nymphenburg - Nette Garten-Wohnung direkt am Hirschgarten, grün, zentral & schön wohnen \*\*\*



### Engasserbogen 16

80639 München

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	56,64 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.050,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.350,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Eine kleine, gediegene und architektonisch anspruchsvolle Wohnanlage ringt sich um eine klassische und stilvolle Parkanlage mit einem Brunnen im Zentrum. Die Gebäude wurden im italienischen Stil errichtet. In der PARK RESIDENZ wird die elegante Parkkunst des nahe gelegenen Nymphenburger Schlosses weitergeführt.

### Ausstattung:

- \* Fußbodenheizung
- \* Eiche-Echtholz-Parkett
- \* Hochwertige Fliesen von Villeroy & Boch
- \* Raumhöhe von 2,60 Meter
- \* Anschluss an Glasfaser möglich
- \* Videogegensprechanlage
- \* Barrierefreiheit
- \* Innen- und Außen wohn gesunde Ziegelbauweise
- \* Raumhohe Fenster - hell und sonnig
- \* Alle Fenster mit Rollläden
- \* Tiefgaragen-Duplex-Stellplatz # 330 unten rechts. Technische Details siehe beigefügtes Foto.
- \* Hochwertige Marken-Einbauküche inklusive
- \* Körperformbadewanne mit Glas-Duschwand
- \* Edler Granit im Treppenhaus
- \* Lift von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- \* Eigener Garten mit ca. 25,71 m<sup>2</sup> dabei

### Lage:

Direkt am königlich bayrischen Hirschgarten gelegen. Ca. 20 Meter bis zum Hirschgarten-Park. Eine der ruhigsten und grünsten Lagen überhaupt! S-Bahnhof Hirschgarten oder Laim fußläufig erreichbar. Hirschgarten-Center mit REWE, DM und Aldi. Lokale etc. alles da.

### Sonstiges:

\*\*\* Die Wohnung wird nur an eine (1) Person vermietet werden. Paare (ab 2 Personen) kommen leider aufgrund der Größe der Wohnung nicht in Frage \*\*\*

\*\*\* Die Warmmiete für die Wohnung inklusive des Tiefgaragen-Duplex-Stellplatzes # 330 unten rechts sowie einer auskömmlichen Nebenkosten-Vorauszahlung beträgt € 1.350,00 pro Monat. Eine Untervermietung des Tiefgaragen-Stellplatzes ist nach Rücksprache zulässig \*\*\*

\*\*\* Es wird ein unbefristeter Staffelmietvertrag (p. a. + 3 % bei der Kaltmiete) abzuschließen sein \*\*\*

\*\*\* Der Energieausweis ist dieser Anzeige als PDF zum herunterladen beigefügt \*\*\*

\*\*\* Eine Besichtigung vereinbaren Sie bitte mit Herrn Pflüger. Vielen Dank!  
Senden Sie hierzu vorab Ihre Kontaktdaten inklusive einer Mobilfunknummer nebst einer kurzen Beschreibung zu Ihrer

Person etc. über den Knopf "NACHRICHT" des ImmobilienScout24-Portals an die IVM GmbH. Vielen Dank! \*\*\*

\*\*\* Rechtlicher Hinweis: Die im Exposé getroffenen Angaben basieren ausschließlich auf vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen. Wir übernehmen daher keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Auf die als PDF beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen der IVM GmbH, München wird verwiesen \*\*\*



Willkommen am Hirschgarten



\*\*\* NEU: Nymphenburg - Nette Garten-Wohnung dirket am Hirschgarten, grün, zentral & schön wohnen \*\*\*



Engasserbogen 16  
80639 München

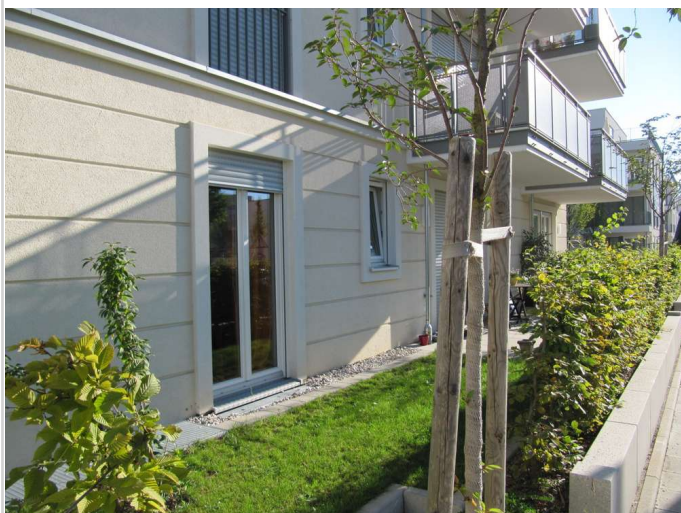
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,64 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.050,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.350,00 EUR



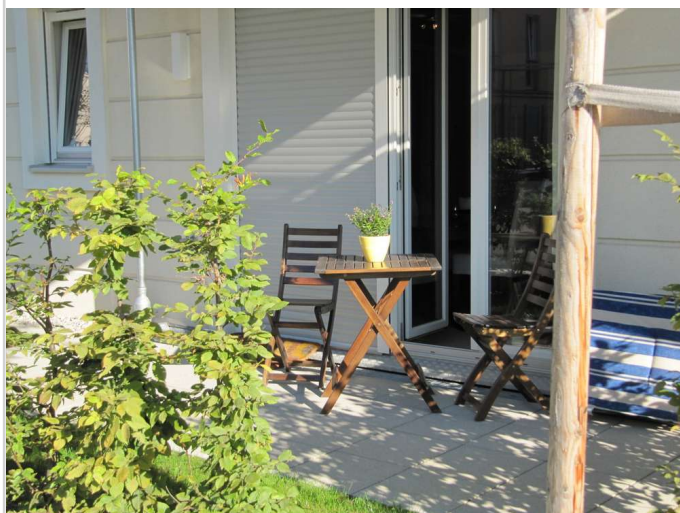
Fußweg zum Hauseingang



Park Residenz mit Brunnen



Hausansicht Südseite



Meine Garten-Terrasse

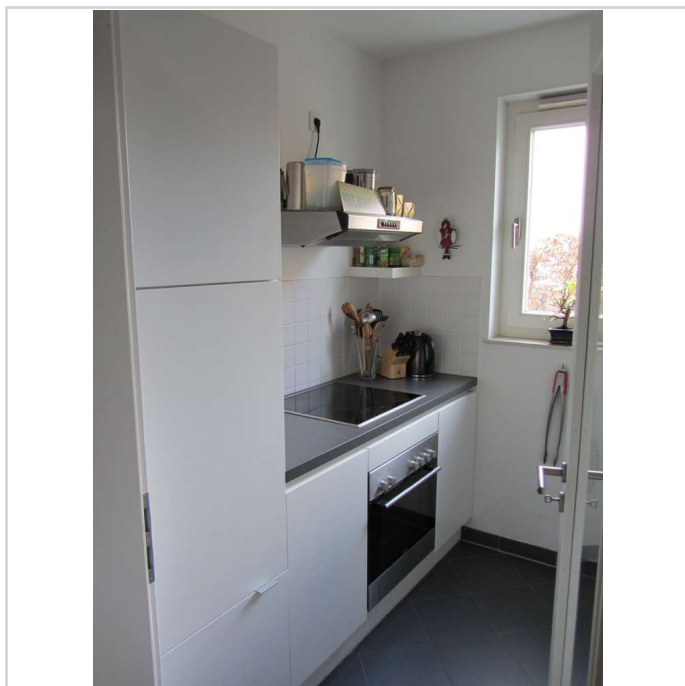
\*\*\* NEU: Nymphenburg - Nette Garten-Wohnung dirket am Hirschgarten, grün, zentral & schön wohnen \*\*\*



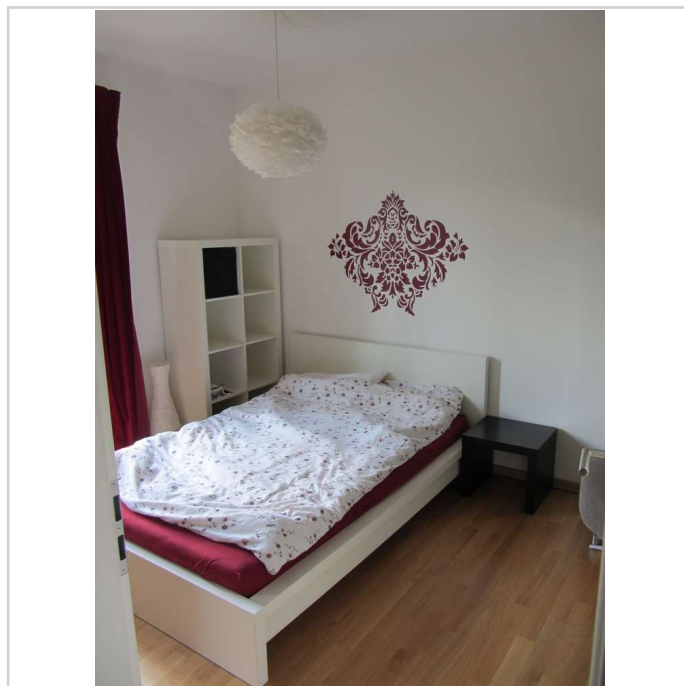
Engasserbogen 16

80639 München

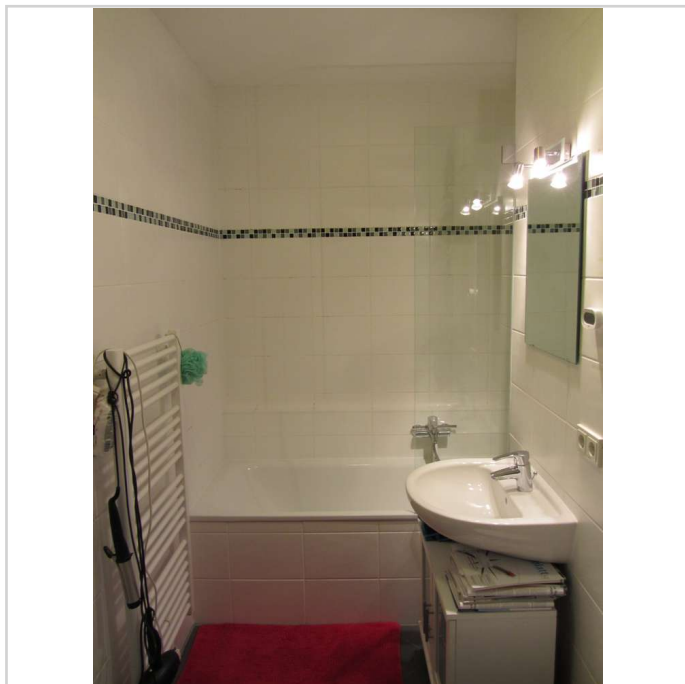
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,64 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.050,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.350,00 EUR



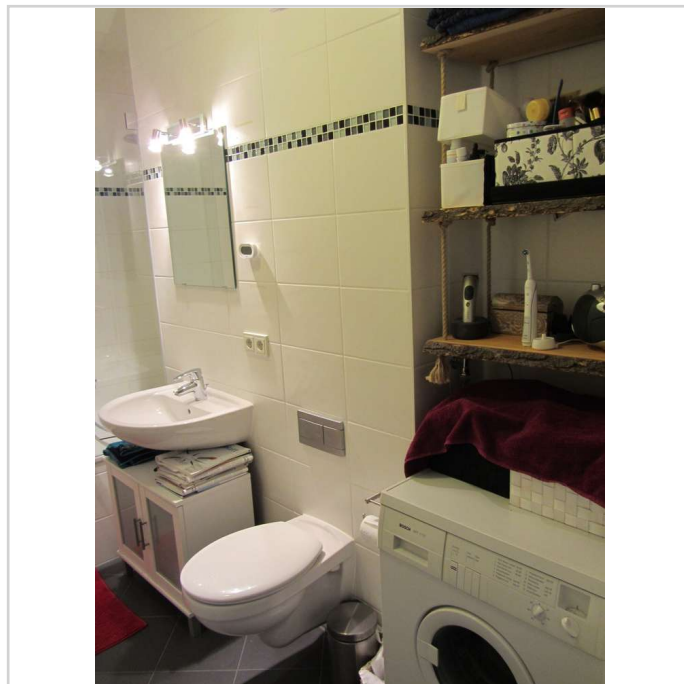
Moderne Einbauküche inklusive



Schlafen - Ausschnitt



Badezimmer mit Wanne



Platz für WM & Trockner



\*\*\* NEU: Nymphenburg - Nette Garten-Wohnung dirket am Hirschgarten, grün, zentral & schön wohnen \*\*\*



Engasserbogen 16  
80639 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,64 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.050,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.350,00 EUR



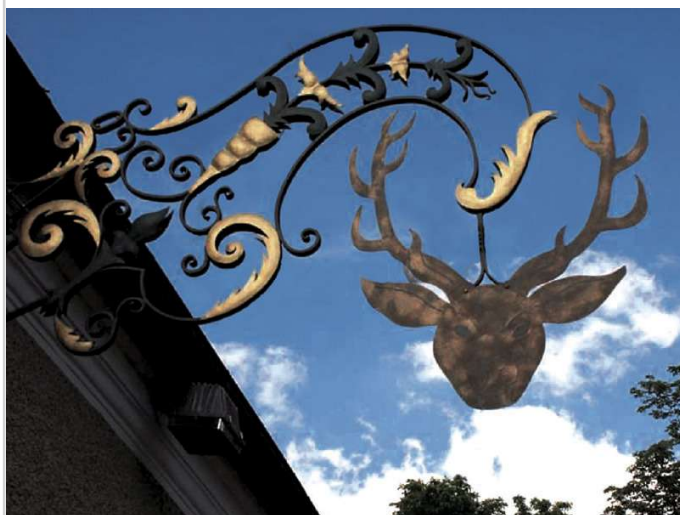
Helles und luftiges Wohnen



Elegantes Wohnen



Blick in die Wohnanlage



Hirschgarten

\*\*\* NEU: Nymphenburg - Nette Garten-Wohnung dirket am Hirschgarten, grün, zentral & schön wohnen \*\*\*



Engasserbogen 16  
80639 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,64 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.050,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.350,00 EUR



Abendstimmung im Park



Biergarten im Hirschgarten



Schloss Nymphenburg ganz nah

Je max. 650 kg Radlast und max. 2000 kg Gesamtgewicht. Fahrzeuglänge prüfen, Gruben und Einstelllänge beachten. Deckenhöhe beachten!

Plattform	max. Fahrzeuglänge	max. Fahrzeughöhe (H)	maximale Last
oben	500 cm	170 cm	2600 kg
unten	500 cm	180 cm	2600 kg

**Bedienung:**

- Prüfen Sie gewissenhaft, ob das Fahrzeug richtig am Anfahrkeil steht, keine Teile über die Plattform hinausragen, die Handbremse fest angezogen ist und ein Gang eingelegt ist.
- Bedienschalte mit Schlüssel entriegeln.
- Die Plattform durch Drehen des Schlüssels, nach oben oder nach unten, immer in **Endstellung** fahren.
- Der Schlüssel ist beim Verlassen der Anlage immer abzuziehen.

**Verboten ist...!**

- die Beförderung von Personen und Tieren.
- das unbefugte Betreten der Anlage.
- das Hochklettern an der Anlage.
- das Arbeiten an geparkten Fahrzeugen in der Anlage.
- das Befahren der Plattform während der Bewegung.
- das unbefugte Betreten der Anlage.
- das Abstellen von Gegenständen außer Fahrzeugen.
- das unbefugte Betreten der Grube.
- Fahrzeuge dürfen nicht mit offenem Dach abgestellt werden.

Die Anlage ist in regelmäßigen Abständen bzw. nach Bedarf zu reinigen, Pflegen und zu Warten. Wartungsarbeiten dürfen nur von sachkundigen Personen durchgeführt werden.

**Bei Gefahr NOT-AUS**

**NOSSBAUM**

Körber Str. 24  
77084 Kehl-Boderweier  
Telefon +49(0)7853-8990  
Telefax +49(0)7853-899114  
E-mail: info@nossbaum-dtfs.de  
www.nossbaum-dtfs.de  
Service Telefon 0172 / 21 95 645

Duplex-Parker - tech. Details



\*\*\* NEU: Nymphenburg - Nette Garten-Wohnung dirket am Hirschgarten, grün, zentral & schön wohnen \*\*\*



**Engasserbogen 16**

80639 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,64 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.050,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.350,00 EUR



Logo IVM GmbH

\*\*\* NEU: Nymphenburg - Nette Garten-Wohnung dirket am Hirschgarten, grün, zentral & schön wohnen \*\*\*



Engasserbogen 16

80639 München

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	56,64 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.050,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.350,00 EUR

