

München – Nymphenburg

# Baugrundstück in Bestlage von München-Nymphenburg

Objektnummer: 24036024



GRUNDSTÜCK: 800 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24036024 - 80638 München – Nymphenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24036024 - 80638 München – Nymphenburg

## Auf einen Blick

|              |          |           |                                                                                       |
|--------------|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24036024 | Kaufpreis | Auf Anfrage                                                                           |
|              |          | Objektart | Grundstück                                                                            |
|              |          | Provision | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

Objektnummer: 24036024 - 80638 München – Nymphenburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24036024 - 80638 München – Nymphenburg**

# Die Immobilie

# WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

---

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,21% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinnschuldung  
3,14% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinnschuldung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|-------------------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre           | 3,15% p.a.          | 3,24% p.a.            |
| 10 Jahre          | 3,14% p.a.          | 3,21% p.a.            |
| 30 Jahre          | 3,76% p.a.          | 3,84% p.a.            |

Stand 03.02.2025

Konditionen wie im Internet,  
Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima  
 GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 24036024 - 80638 München – Nymphenburg

## Ein erster Eindruck

Bau- und Villengrundstück in Bestlage München-Nymphenburg! Zum Verkauf steht ein Baugrundstück unweit des Nymphenburger Schlosskanals, nahe der "Nördlichen Auffahrtsallee". Die Grundstücksgröße beträgt exakt 800 m<sup>2</sup>. Der heutige Altbestand (Mehrfamilienhaus) ist nicht erhaltungswürdig. Das Grundstück eignet sich für eine Villenbebauung oder ein exklusives Mehrfamilienhaus. Ein Bebauungsplan ist für dieses Gebiet nicht aufgestellt. Ein Neubau richtet sich daher nach der direkten Nachbarschaftsbebauung (E+1+D, Gauben und Quergiebel sind für eine optimale Ausnutzung im DG vorstellbar). Der Bodenrichtwert (2024) beträgt 8.400€ bei 0,7W. Ein Kaufangebot sollte sich an diesem Wert orientieren. Überschlägig (ohne Haftung der Architekten, des Eigentümers oder des Vermittlers) wurden, für einen Geschosswohnungsbau mit 5-6 Wohneinheiten, folgende Eckdaten ermittelt: GRZ 0,35 GFZ 0,96 BGF 1.164 BRI 3.492 NFL 764 zu 78% 596 zzgl. Balkone WNF 661 Ein Referenzobjekt (Neubau) liegt uns, mit nachgewiesenen Verkäufen im 2.HJ 2024, zu >20.000€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche vor.

Objektnummer: 24036024 - 80638 München – Nymphenburg

## Alles zum Standort

Der Nymphenburger Schlosskanal ist ein malerischer Wasserlauf, der sich entlang des Nymphenburger Schlosses in München erstreckt. Er wurde im 18. Jahrhundert angelegt und dient sowohl als Teil der Gartenlandschaft des Schlosses als auch als Wasserweg. Der Kanal ist von schönen Uferanlagen und Grünflächen umgeben. Das Schloss Nymphenburg ist weiterhin ein Familien-Wohnsitz des bayerischen Königshauses. Der Kanal verbindet verschiedene Teile des Schlossparks und bietet einen Blick auf die beeindruckende Architektur des Schlosses sowie auf die umliegenden Gärten. Er ist heute ein beliebter Ort für Spaziergänger, Jogger und Radfahrer. Zudem ist der Nymphenburger Schlosskanal ein wichtiger Bestandteil des historischen Wassersystems, das die verschiedenen Schlösser und Gärten in der Region miteinander verbindet. Das Wohngebiet am Nymphenburger Schlosskanal gehört zu den feinsten Adressen in München. Die Architektur besteht aus historischen Altbauten und modernen Wohnanlagen. In der Umgebung gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants.

Objektnummer: 24036024 - 80638 München – Nymphenburg

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24036024 - 80638 München – Nymphenburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 München  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)