

München – Neuhausen

# Moderne 3-Zimmerwohnung in Neuhausen – Attraktives Wohnobjekt

????????? ??????????: 24391010



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

????? ??????????: 540.000 EUR • ??????????: ca. 68 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24391010	????? ???????	540.000 EUR
????????????	ca. 68 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????????	3		
?????????????? ??? ??????????	2	????? ???????????????	2020
??????????	1	???????????????????? ??????	ca. 3 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1976	????????	????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	104.00 kWh/m²a
?????????????? ?????????????????? ?????????? ???	24.11.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	?????????????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

?? ?????????



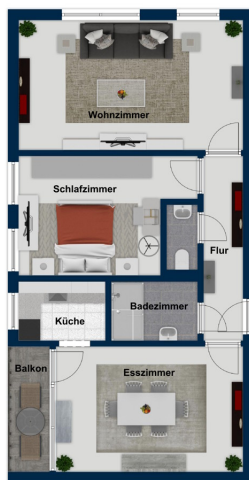
???????? ?????????: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

??? ?????? ???????????

Die geräumige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1976 und wurde 2020 modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder eine kleine Familie. Die helle und freundliche Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen gemütlichen Wohnbereich. Der nach Süden gerichtete Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet einen schönen Ausblick ins Grüne. Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand und wurde gut gepflegt. Diese attraktive Wohnung bietet eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und praktischer Raumaufteilung. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit ergänzenden Informationen zu Ihrer Person (gerne per E-Mail an [muenchen.bogenhausen@von-poll.com](mailto:muenchen.bogenhausen@von-poll.com)) und stehen Ihnen natürlich gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

??????? ???????: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich im begehrten Münchner Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg. Diese zentrale und dennoch ruhige Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und grüner Umgebung. Umgebung: Neuhausen-Nymphenburg ist bekannt für seine charmanten Altbauten, gepflegten Grünanlagen und die Nähe zum Nymphenburger Schlosspark. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität und ein reiches Kulturangebot aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken. Verkehrsanbindung: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die U-Bahn-Stationen Rotkreuzplatz und Maillingerstraße (U1/U7) sowie verschiedene Bus- und Tramlinien sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Der Münchner Hauptbahnhof ist nur wenige Stationen entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Die Autobahnen A8 und A9 sind ebenfalls gut erreichbar und bieten Anbindung an das überregionale Straßennetz. Bildung und Gesundheit: In der näheren Umgebung befinden sich Kindergärten, Schulen und Hochschulen, die eine umfassende Bildung für alle Altersgruppen gewährleisten. Auch medizinisch ist die Lage optimal: Zahlreiche Ärzte, Apotheken und das renommierte Klinikum Dritter Orden befinden sich in der Nähe. Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen, was sie besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle macht, die das Leben in einer der schönsten Gegenden Münchens genießen möchten.

??????? ?????????: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2029. Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Volker Stich

---

Ismaninger Straße 118 ?????? - Bogenhausen

E-Mail: [muenchen.bogenhausen@von-poll.com](mailto:muenchen.bogenhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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