

München – Neuhausen

## Moderne 3-Zimmerwohnung in Neuhausen – Attraktives Wohnobjekt

CODICE OGGETTO: 24391010



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

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24391010	Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Superficie netta	ca. 68 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 3 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1976	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.11.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

CODICE OGGETTO: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

## La proprietà

**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 Sollzinbindung  
3,14% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinbindung	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

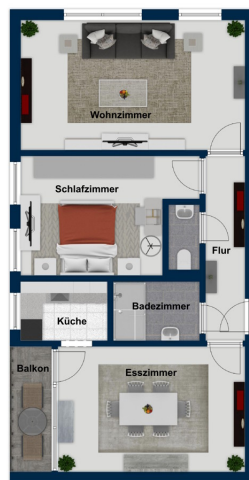
Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima  
GROWMY TREE

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

CODICE OGGETTO: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24391010 - 80637 München – Neuhausen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24391010 - 80637 München – Neuhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24391010 - 80637 München – Neuhausen**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24391010 - 80637 München – Neuhausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 Monaco di Baviera  
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)