

München – Neuhausen

MIETE: Exklusiv am Hirschgarten – vollmöbliert & befristet auf 12 Monate

Objektnummer: 25036047



www.von-poll.com

MIETPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89,53 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25036047
Wohnfläche	ca. 89,53 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Mietpreis	Auf Anfrage
Nebenkosten	370 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	163.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.09.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

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 250.000 €

3,36% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,28% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,21% p.a.	3,30% p.a.
10 Jahre	3,28% p.a.	3,36% p.a.
30 Jahre	3,90% p.a.	3,99% p.a.

Stand 01.12.2025

**Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!**

Bäume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREES

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

Ein erster Eindruck

Diese geschmackvoll eingerichtete 3-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohnen mit besonderem Charme – unmittelbar vom Hirschgarten entfernt.

Das Herzstück ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Parkett und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Hier entsteht sofort ein Gefühl von Weite und Wohlbefinden – perfekt, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen oder gemütliche Abende zu genießen.

Die moderne, offen integrierte Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet alles, was man zum gemeinsamen Kochen und Genießen braucht.

Ein echtes Highlight ist das luxuriöse Badezimmer mit Whirlpoolwanne, separater Dusche und einer eigenen Sauna – ein Ort zum Entspannen und Auftanken. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die beiden hellen Schlafzimmer lassen sich flexibel nutzen – ob als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer – und schaffen durch ihre klare Linienführung und den gepflegten Parkettboden eine warme, angenehme Atmosphäre.

Die Wohnung wird vollständig möbliert angeboten und kann für bis zu 12 Monate angemietet werden – ideal für alle, die Wert auf Stil, Komfort und eine zentrale Lage legen.

Ein Garagenplatz rundet das Angebot ab.

Einziehen, ankommen, wohlfühlen – mitten im Herzen von München, nur wenige Schritte vom Hirschgarten entfernt.

Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

Ausstattung und Details

3-Zimmer-Wohnung

- * Vollmöblierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 89,5 m² Wohnfläche
- * Baujahr 1980 – umfassend Kernsaniert 2025
- * Stilvolles Badezimmer mit Whirlpool, separater Dusche & Sauna
- * Hochwertige Einbauküche, offen in den Wohnbereich integriert
- * Elektrische Außenrollläden in allen Räumen
- * Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- * Sonniger Südbalkon Balkon mit Blick in den Hirschgarten
- * Tiefgaragen-Stellplatz inklusive
- * Fahrradraum im Keller
- * Gepflegte, ruhige Wohnanlage mit nur 23 Parteien
- * Vermietung befristet auf 12 Monate

Diese vollmöblierte 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1980 wurde 2025 Kernsaniert. Sie überzeugt mit einem neuwertigen Bad inklusive Whirlpoolwanne, Dusche, Handtuchheizkörper und Sauna, einer modernen Einbauküche sowie elektrischen Außenrollläden. Parkett in Wohn- und Schlafzimmer und eine abschließbare Garage runden das Angebot ab.

Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnlage im Herzen von Neuhausen-Nymphenburg – einem der beliebtesten Stadtteilen von München. Die Umgebung zeichnet sich durch gewachsene Wohnstrukturen, viel Grün sowie eine hervorragende städtische Infrastruktur aus.

Erholungsflächen wie der Hirschgarten – in Gehweite erreichbar –, der nahe gelegene Schlosskanal des Schloss Nymphenburg sowie diverse Grünanlagen bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Freien.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Apotheken und Ärzte liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet:

Die S-Bahn-Station München-Laim Bahnhof oder der S-Bahn-Station Hirschgarten liegen ca. 15 Minuten Fußweg entfernt, mit diesen erreichen Sie ganz bequem die Münchner Innenstadt, sowie den Hauptbahnhof.

Mehrere Buslinien und Tramlinien mit Haltestellen in unmittelbarer Nähe ergänzen das ÖPNV-Angebot.

Die schnelle Anbindung mit dem Auto zum mittleren Ring lassen Sie schnell die Innenstadt, sowie den Westen von München erreichen.

Entfernungsangaben:

Stadtzentrum München (z.B. Marienplatz): ca. 4,5 km, rund 20 Minuten je nach Verkehr.

Nächste S-Bahn-Haltestelle: ca. 1.200 m, rund 15 Gehminuten.

Supermarkt: ca. 1.000 m Entfernung, rund 10 Gehminuten.

Grünanlage wie Hirschgarten: ca. 50-100 m Entfernung, wenige Gehminuten.

Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.9.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 163.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com