

München – Neuhausen

## Exclusive city apartment with underground parking in the Nymphenburg Courtyards

Property ID: 25391016



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

**PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 52 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## At a glance

Property ID	25391016	Purchase Price	695.000 EUR
Living Space	ca. 52 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2		
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	2011	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Underground car park, 50000 EUR (Sale)	Equipment	Balcony

Property ID: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	08.03.2032
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	91.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## The property



Property ID: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## The property





Property ID: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## The property



Property ID: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## The property





Property ID: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## The property



**Property ID: 25391016 - 80335 München – Neuhausen**

## The property

VP

VON POLL  
FINANCE

# 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 €

3,56% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 04.11.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

www.von-poll-finance.com

Property ID: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## A first impression

For sale is a two-room apartment with approximately 52 square meters of living space, located in a multi-family building completed in 2011. The building impresses with its attractive architecture and modern design. The quality of the fixtures and fittings and the well-thought-out floor plan are immediately apparent upon entering. The apartment is situated on the second floor and offers a pleasantly spacious feel thanks to its three-meter-high ceilings. The open-plan living and dining area forms the heart of the apartment. High-quality materials have been used throughout: porcelain tiles with integrated underfloor heating create a comfortable ambiance in all rooms, both visually and functionally. The kitchen is a custom-made kitchenette equipped with high-end appliances and seamlessly integrated into the overall living concept. The bathroom features a walk-in shower and stylish fixtures. Large-format tiles underscore the modern character, while a heated towel rail provides added comfort. A separate storage room offers practical additional space for household appliances and personal belongings. The apartment includes an underground parking space.

Property ID: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## Details of amenities

- \* Fußbodenheizung
- \* Feinsteinfliesen
- \* Hochwertige Einbauküche
- \* Separate Abstellkammer
- \* Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- \* 3 Meter hohe Decken
- \* Tiefgarageneinzelstellplatz



Property ID: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## All about the location

Die 2-Zimmerwohnung befindet sich im beliebten und zentralen Stadtteil Maxvorstadt. Die Maxvorstadt schließt sich zwischen Odeonsplatz und Stachus unmittelbar an den nordwestlichen Teil der Altstadt an und gilt als eine der begehrtesten Lagen in der Münchner Innenstadt. Es wird geprägt von stilvollen Altbauten und zahlreichen Cafes, Bar`s und Restaurants. Auf dem ehemaligen Löwenbrau-Areal wurde mit hochwertiger Architektur die Nymphenburger Höfe erbaut. In wenigen Minuten erreichen Sie den Königsplatz und die Pinakothek. Der Stadtteil Nymphenburg liegt direkt nebenan.

### ENTFERNUNGEN:

- U-Bahn (Linie U1, U7) - Haltestelle "Stiglmaierplatz" - ca. 190m entfernt, ca. 2 Gehminuten
- Tram (Linie 20, 21, 29) - Haltestelle "Stiglmaierplatz" - ca. 290m entfernt, ca. 4 Gehminuten
- Bus (Linie 92) - Haltestelle "Stiglmaierplatz" - ca. 350m entfernt, ca. 5 Gehminuten
  
- Hauptbahnhof München ca. 6 Autominuten
- Marienplatz München ca. 10 Autominuten
- Flughafen München ca. 30 Autominuten
  
- Penny ca. 3 Gehminuten
- Edeka ca. 4 Gehminuten
- Lidl ca. 5 Gehminuten
- Rewe ca. 10 Gehminuten
  
- Ärzte, Restaurants und Bäckereien in unmittelbarer Umgebung

Property ID: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.3.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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