

München – Neuhausen

## RENTAL: Exclusively at Hirschgarten – fully furnished & limited to 12 months

*Property ID: 25036047*



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

RENT PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 89,53 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25036047 - 80639 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: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## At a glance

|                      |                          |                       |                                                  |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|
| Property ID          | 25036047                 | Rent price            | On request                                       |
| Living Space         | ca. 89,53 m <sup>2</sup> | Additional costs      | 370 EUR                                          |
| Rooms                | 3                        | Condition of property | Well-maintained                                  |
| Bedrooms             | 2                        | Construction method   | Solid                                            |
| Bathrooms            | 1                        | Equipment             | Guest WC, Sauna,<br>Built-in kitchen,<br>Balcony |
| Year of construction | 1980                     |                       |                                                  |
| Type of parking      | 1 x Garage               |                       |                                                  |

Property ID: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Energy Data

|                                |                   |                                                      |                                |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating   | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas | Final energy consumption                             | 163.40 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 01.09.2032        | Energy efficiency class                              | F                              |
| Power Source                   | Gas               | Year of construction according to energy certificate | 1980                           |

Property ID: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## The property





Property ID: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## The property



Property ID: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## The property





Property ID: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## The property





Property ID: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## The property





## The property



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 €

3,36% 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 für eine bessere Klimaziele mit Tree

www.von-poll-finance.com

Property ID: 25036047 - 80639 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: 25036047 - 80639 München – Neuhausen**

## A first impression

This tastefully furnished 3-room apartment combines modern living with a special charm – right in the heart of the popular Hirschgarten district. The centerpiece is the open-plan living and dining area with high-quality parquet flooring and direct access to the sunny terrace. Here, a feeling of spaciousness and well-being immediately arises – perfect for unwinding after a long day or enjoying cozy evenings. The modern, open-plan kitchen blends harmoniously into the living area and offers everything you need for cooking and enjoying meals together. A true highlight is the luxurious bathroom with a whirlpool tub, separate shower, and private sauna – a place to relax and recharge. An additional guest WC provides added convenience. The two bright bedrooms offer flexible use – whether as bedrooms, offices, or guest rooms – and create a warm, inviting atmosphere with their clean lines and well-maintained parquet flooring. The apartment is offered fully furnished and can be rented for up to 12 months – ideal for those who value style, comfort, and a central location. A garage parking space completes the offer. Move in, arrive, feel at home – right in the heart of Munich, just a few steps away from the Hirschgarten.

Property ID: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Details of amenities

### 3-Zimmer-Wohnung

- \* Vollmöblierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 89,5 m<sup>2</sup> 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 1981 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.

**Property ID: 25036047 - 80639 München – Neuhausen**

## All about the location

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. 1200 m, rund 15 Gehminuten.

Supermarkt: ca. 1000 m Entfernung, rund 10 Gehminuten.

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



**Property ID: 25036047 - 80639 München – Neuhausen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.9.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 163.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Property ID: 25036047 - 80639 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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