

München – Neuhausen

## Helle 3-Zimmer-Wohnung; mit großem Südwest Balkon in Neuhausen ideal für Paare und kleine Familien

*Property ID: 26023001*



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

**PURCHASE PRICE: 630.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 26023001 - 80636 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: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## At a glance

Property ID	26023001
Living Space	ca. 80 m <sup>2</sup>
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2001
Type of parking	1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)

Purchase Price	630.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 4 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## Energy Data

Energy Source	Heavy natural gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	02.09.2028	Final energy consumption	79.00 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## The property





Property ID: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## The property



Property ID: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## The property



Property ID: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## The property





Property ID: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## The property



Property ID: 26023001 - 80636 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 €

**3,36% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,30% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,12% p.a.	3,21% p.a.
10 Jahre	3,30% p.a.	3,36% p.a.
30 Jahre	3,98% p.a.	4,07% p.a.

Stand 02.02.2026

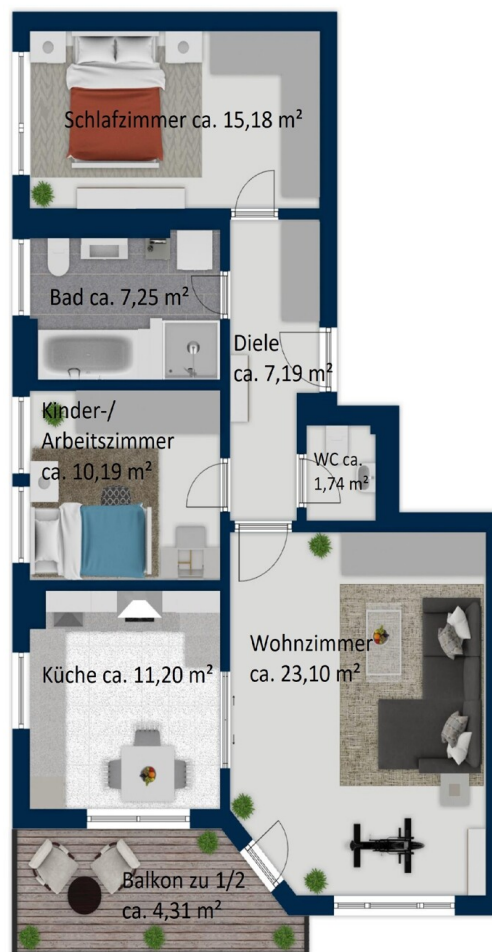
Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
für Klima  
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Property ID: 26023001 - 80636 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: 26023001 - 80636 München – Neuhausen**

## A first impression

Die ca. 80 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2001 im beliebten Viertel Neuhausen und ist ideal für Paare oder Familien mit einem Kind. Die Wohnung befindet sich von der Straße zurückversetzt, in zweiter Baureihe.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Ein besonderes Merkmal sind die bodentiefen Fenster im Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie in der Küche, die für eine ausgezeichnete Belichtung und ein offenes, freundliches Wohnambiente sorgen.

Die Wohnung verfügt neben dem Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer über einen großen Balkon, der zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Das Wohnzimmer und der Balkon sind nach Südwest ausgerichtet.

Die bestehende Trennwand zwischen Wohnzimmer und Küche kann bei Bedarf entfernt werden, sodass ein moderner und offener Wohn- und Essbereich realisiert werden kann.

Das großzügige Tageslichtbad verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne. Zudem ist hier ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Das Bad ist aus dem Jahr 2001.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil, ein Wasch- und Trockenraum, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000,-€), der komfortables und sicheres Parken ermöglicht.

Die Wohnung ist bezugsfrei nach Absprache und wird besenrein übergeben. Kleinere Schönheitsreparaturen wie Malerarbeiten oder neue Bodenbeläge sind notwendig. Bei den abgebildeten Bildern handelt es sich um KI-generierte Visualisierungsvorschläge.

Diese attraktive Wohnung bietet den idealen Lebensmittelpunkt für Paare oder kleine Familien, die einen ruhigen, aber dennoch zentralen Rückzugsort in München haben möchten.

Der Gesamtkaufpreis inkl. Tiefgarageneinzelstellplatz beträgt 655.000,- €



Property ID: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## Details of amenities

- \* Aufzug
- \* Ruhig
- \* Wohnung zum Innenhof liegend
- \* Tageslichtbad
- \* Gäste-WC
- \* Balkon in Süd-West Ausrichtung
- \* Bodentiefe Fenster in Küche, Wohn- und Schlafzimmer die für ein helles und angenehmes Ambiente sorgen
- \* Flexible Raumaufteilung z.B. Umbaumöglichkeit zur offenen Wohnküche
- \* Kellerabteil
- \* Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000,- €)

**Property ID: 26023001 - 80636 München – Neuhausen**

## All about the location

Die angebotene Immobilie befindet sich im Münchner Stadtteil Neuhausen, das urbane Leben und ruhiges Wohnen auf ideale Weise miteinander verbindet. Das Umfeld zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur sowie eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend und Sie erreichen innerhalb weniger Minuten alle öffentlichen Verkehrsmittel: Die U-Bahn-Station Maillingerstraße (U1) ist in nur ca. 4–5 Gehminuten (ca. 320–350 m) erreichbar. Von dort aus sind es lediglich eine Station bis zum Rotkreuzplatz, der über zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, gastronomischen Angeboten sowie dem Rotkreuzklinikum verfügt. Die Stadtmitte liegt nur zwei U-Bahn-Stationen entfernt.

Die nächstgelegene Tram mit den Linien 16 und 17 ist auch in unmittelbarer Nähe und führt zum Nymphenburger Schloss und in die Innenstadt bis nach Bogenhausen.

Auch die S-Bahn-Stationen Donnersberger Brücke und Hackerbrücke sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Beide Haltestellen liegen an der S-Bahn-Stammstrecke, sodass alle S-Bahn-Linien (S1–S8) diese Stationen passieren und eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie in das gesamte MVV-Netz gewährleisten.

Ergänzt wird die Anbindung durch mehrere Buslinien (u. a. 53, 63, 153), die eine schnelle Erreichbarkeit weiterer zentraler Knotenpunkte wie das Szeneviertel München-Schwabing ermöglichen.

In der näheren Umgebung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung, darunter Supermärkte, Bäckereien, Drogerien sowie kleinere Fachgeschäfte. Eine vielfältige Gastronomieszene mit Cafés und Restaurants bietet Optionen sowohl für den schnellen Mittagstisch als auch für entspannte Abende.

Darüber hinaus befinden sich Einrichtungen des Bildungswesens wie Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen in gut erreichbarer Nähe.

**Property ID: 26023001 - 80636 München – Neuhausen**

## Other information

**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: 26023001 - 80636 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)