

München – Neuhausen

## Exclusivo apartamento urbano con aparcamiento subterráneo en los Patios de Nymphenburg

Número de propiedad: 25391016



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

PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 52 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25391016
Superficie habitable	ca. 52 m²
Piso	2
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2011
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 50000 EUR (Venta)

Precio de compra	695.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Balcón

Número de propiedad: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	91.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	08.03.2032	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	2011

Número de propiedad: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## La propiedad

**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!

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

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

Número de propiedad: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## Una primera impresión

Se vende un apartamento de dos habitaciones con aproximadamente 52 metros cuadrados de superficie habitable, ubicado en un edificio plurifamiliar construido en 2011. El edificio impresiona por su atractiva arquitectura y su moderno diseño. La calidad de los acabados y la cuidada distribución se aprecian al entrar. El apartamento, situado en la segunda planta, ofrece una agradable sensación de amplitud gracias a sus techos de tres metros de altura. El salón-comedor, de planta abierta, constituye el corazón del apartamento. Se han utilizado materiales de alta calidad en toda la vivienda: baldosas de porcelana con calefacción por suelo radiante integrada crean un ambiente confortable en todas las estancias, tanto visual como funcionalmente. La cocina, una pequeña cocina a medida, está equipada con electrodomésticos de alta gama y se integra a la perfección con el concepto general de la vivienda. El baño cuenta con ducha a ras de suelo y elegantes griferías. Los azulejos de gran formato realzan su carácter moderno, mientras que un toallero calefactado proporciona mayor comodidad. Un trastero independiente ofrece práctico espacio adicional para electrodomésticos y objetos personales. El apartamento incluye una plaza de aparcamiento subterráneo.

Número de propiedad: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## Detalles de los servicios

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



Número de propiedad: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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