

München – Neuhausen

## ALQUILER: Exclusivamente en Hirschgarten, completamente amueblado y limitado a 12 meses

Número de propiedad: 25036047



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

PRECIO DEL ALQUILER: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 89,53 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25036047 - 80639 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: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## De un vistazo

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Número de propiedad  | 25036047                 |
| Superficie habitable | ca. 89,53 m <sup>2</sup> |
| Habitaciones         | 3                        |
| Dormitorios          | 2                        |
| Baños                | 1                        |
| Año de construcción  | 1980                     |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje               |

|                        |                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------|
| Precio del alquiler    | A petición                                         |
| Piso                   | Planta baja                                        |
| Estado de la propiedad | cuidado                                            |
| Método de construcción | Sólido                                             |
| Características        | WC para invitados, Sauna, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero  |
| Certificado energético válido hasta | 01.09.2032          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 163.40 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1980                   |

Número de propiedad: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25036047 - 80639 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: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Una primera impresión

Este apartamento de 3 habitaciones, amueblado con gusto, combina la vida moderna con un encanto especial, en pleno corazón del popular barrio de Hirschgarten. La pieza central es el salón-comedor de planta abierta, con suelo de parquet de alta calidad y acceso directo a la soleada terraza. Aquí, se respira una sensación de amplitud y bienestar inmediata, ideal para relajarse después de un largo día o disfrutar de agradables veladas. La moderna cocina abierta se integra armoniosamente con el salón y ofrece todo lo necesario para cocinar y disfrutar de comidas en compañía. Una verdadera joya es el lujoso baño con bañera de hidromasaje, ducha independiente y sauna privada, un lugar ideal para relajarse y recargar energías. Un aseo adicional para invitados proporciona mayor comodidad. Los dos luminosos dormitorios ofrecen un uso versátil, ya sea como dormitorios, despachos o habitaciones de invitados, y crean un ambiente cálido y acogedor con sus líneas limpias y su cuidado suelo de parquet. El apartamento se ofrece completamente amueblado y se puede alquilar hasta por 12 meses, ideal para quienes valoran el estilo, la comodidad y una ubicación céntrica. Una plaza de garaje completa la oferta. Múdate, llega y siéntete como en casa: en pleno corazón de Múnich, a solo unos pasos del Hirschgarten.

Número de propiedad: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Detalles de los servicios

### 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.

Número de propiedad: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Todo sobre la ubicación

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. 4,5km, rund 20Autominuten je nach Verkehr.

Nächste S-Bahn-Haltestelle: ca. 1200m, rund 15 Gehminuten.

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

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

Número de propiedad: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)