

München – Neuhausen

## LOCATION : En exclusivité à Hirschgarten – entièrement meublé et pour une durée limitée à 12 mois

CODE DU BIEN: 25036047



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

PRIX DE LOYER: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89,53 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25036047
Surface habitable	ca. 89,53 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x Garage

Prix de loyer	Sur demande
Type	Rez de chaussée
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Sauna, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	163.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.09.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25036047 - 80639 München – Neuhausen**

## Une première impression

Ce superbe appartement de 3 pièces, meublé avec goût, allie confort moderne et charme particulier, en plein cœur du quartier prisé de Hirschgarten. Son atout principal : un espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger, avec un parquet de qualité et un accès direct à une terrasse ensoleillée. Dès l'entrée, une sensation d'espace et de bien-être s'installe, idéale pour se détendre après une longue journée ou profiter de douces soirées. La cuisine américaine moderne s'intègre harmonieusement à l'espace de vie et offre tout le nécessaire pour cuisiner et partager des repas conviviaux. La luxueuse salle de bains, avec sa baignoire balnéo, sa douche séparée et son sauna privatif, est un véritable havre de paix et de détente. Un WC séparé est également disponible pour les invités. Les deux chambres lumineuses offrent une grande flexibilité d'aménagement : chambres, bureaux ou chambres d'amis. Leurs lignes épurées et leur parquet impeccable créent une atmosphère chaleureuse et accueillante. L'appartement est proposé entièrement meublé et peut être loué jusqu'à 12 mois, idéal pour ceux qui recherchent style, confort et emplacement central. Un garage complète ce bien. Installez-vous, arrivez et sentez-vous comme chez vous – en plein cœur de Munich, à deux pas du Hirschgarten.

CODE DU BIEN: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Détails des commodités

### 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.

**CODE DU BIEN: 25036047 - 80639 München – Neuhausen**

## Tout sur l'emplacement

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 Autominuten 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.



**CODE DU BIEN: 25036047 - 80639 München – Neuhausen**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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