

München – Neuhausen

Exklusive Citywohnung mit Tiefgarage in den Nymphenburger Höfen

????????? ??????????: 25391016



www.von-poll.com

???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 52 m² • ??????: 2

??????? ?????????: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25391016	????? ??????	695.000 EUR
???????????	ca. 52 m²	???????????	???????
???????	2	???????????	Käuferprovision
???????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
????? ????????????	2011	?????????	???????
????? ????????????	1 x ????????	???????????	
	?????????, 50000	???????	?????????
	EUR (???????)		

??????? ?????????: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	91.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	08.03.2032	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????? ?????? ??????????	????? ??????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2011

???????? ?????????: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

?? ?????????



??????? ?????????: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

?? ????????



??????? ???????? : 25391016 - 80335 München – Neuhausen

?? ????????



??????? ???????? : 25391016 - 80335 München – Neuhausen

?? ????????



??????? ???????? : 25391016 - 80335 München – Neuhausen

?? ????????



???????? ?????: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

?? ????

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 €

3,56% 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

3

GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

???????? ??: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 52 m², die sich in einem im Jahr 2011 fertiggestellten Mehrfamilienhaus befindet. Das Haus überzeugt durch seine ansprechende Architektur und moderne Bauweise. Bereits beim Betreten der Immobilie spürt man die Qualität der Ausstattung und das durchdachte Raumkonzept.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und bietet dank der 3 Meter hohen Decken ein angenehm großzügiges Raumgefühl. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier wurde auf hochwertige Materialien geachtet: Feinsteinfliesen mit integrierter Fußbodenheizung sorgen sowohl optisch als auch funktional für ein behagliches Ambiente in allen Räumen.

Die Küche ist als maßgefertigte Pantry-Küche mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und in das Wohnkonzept integriert.

Das Badezimmer wurde mit einer bodentiefen Dusche und stilvollen Armaturen ausgestattet. Großformatige Fliesen unterstreichen den modernen Charakter, während Handtuchheizkörper hier für zusätzlichen Komfort sorgt. Praktisch ist auch die separate Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgeräte und persönliche Gegenstände bietet.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz.

??????? ???????: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

??????????????? ??? ????????

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

??????? ???????: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

??? ??? ??? ??????????

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

??????? ?????????: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.3.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com