

München – Neuhausen

????????????? ??????????? ??????? ?? ???????  
????? ??????????? ?????? ?????? Nymphenburg

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



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

???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 52 m<sup>2</sup> • ??????: 2

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

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

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

## ?? ??? ????

????????? ????????	25391016	????? ??????	695.000 EUR
???????????	ca. 52 m <sup>2</sup>	???????????	???????
???????	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

?? ???????

**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.

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

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehenbetrag von 350.000 €  
**3,72% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollbindungsbindung  
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollbindungsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,72% p.a.
30 Jahre	4,25% p.a.	4,35% p.a.

Stand 01.01.2026

Konditionen wie im Internet,  
Ansprechpartner vor Ort!

Blume pflanzen  
fürs Klima GROW MY TREE

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

???????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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

## ??? ????

????????? ?????????? ??? ??????? ?? ?????? 52 ?????????? ?????? ?????? ??????  
?????????, ?? ??? ?????????? ?? ?????????? ?? 2011. ?? ??????  
????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ??? ??? ?????????? ?????????? ???.  
? ?????????? ??? ?????????? ??? ? ??? ?????????? ?????? ?????? ?????? ??????  
????????? ?? ??? ??????. ?? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????  
?????. ? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ??? ?????? ???  
??????????. ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ???  
?????: ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????? ??????  
????????? ?? ??? ?????????? ?? ??? ??????, ??? ?????? ??? ??  
??????????. ? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ???  
?? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ??????  
?? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??????. ?? ?????????? ?????? ??????  
????????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ???  
????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ???  
??????????. ?? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ??????.

???????? ?????: 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/(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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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