

München – Neuhausen

?????????: ???????????? ??? Hirschgarten – ??????  
 ?????????? & ?????????????? ?????????? 12 ?????

??????? ?????????: 25036047



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

???? ?????????: 0 EUR • ?????????: ca. 89,53 m<sup>2</sup> • ??????: 3

?????? ???????: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

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

?????? ???????: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

?? ?? ?????

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| ?????? ????????           | 25036047     |
| ?????????                 | ca. 89,53 m² |
| ???????                   | 3            |
| ????????? ??<br>????????? | 2            |
| ?????????                 | 1            |
| ??? ???? ?????            | 1980         |
| ???? ???? ?????           | 1 x ?????    |

|                   |   |
|-------------------|---|
| ??? ????????      | ?????? ????????????                                       |
| ????????? ??????  | 370 EUR   |
| ?????? ???? ????? | ?????   |
| ?????             | WC ??????????,<br>?????, ?????????????<br>?????, ???????? |

?????? ???????: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

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

|                          |                       |                         |                |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|
| ????????? ??????????     | ????????? ?????????   | ?????????????????       | VERBRAUCH      |
| ???? ??????????          | ?????? ??????? ?????? | ???????????             |                |
| ???????????              | 01.09.2032            | ?????? ?????????????    | 163.40 kWh/m²a |
| ????????????????? ?????? |                       | ??????????              | F              |
| ???? ??????????          | ?????                 | ????????????? ????????? |                |
|                          |                       | ????? ??????????        | 1980           |
|                          |                       | ????????? ?? ??         |                |
|                          |                       | ?????????????           |                |
|                          |                       | ?????????????????       |                |

??????? ???????? : 25036047 - 80639 München – Neuhausen

?? ???????





??????? ???????? : 25036047 - 80639 München – Neuhausen

?? ???????



??????? ?????????: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

?? ????????





??????? ?????????: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

?? ???????





??????? ???????? : 25036047 - 80639 München – Neuhausen

?? ???????





??????? ?????????: 25036047 - 80639 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.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 250.000 €

**3,36% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,28% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,21% p.a.             | 3,30% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,28% p.a.             | 3,36% p.a.               |
| 30 Jahre        | 3,90% p.a.             | 3,99% p.a.               |

Stand 01.12.2025

**Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!**

**Bäume pflanzen  
für Klima  
GROW MY TREES**

??????? ?????????: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

??????



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



??????? ???????: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

???    ?????    ?????????

[illegible]

?????? ??????: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

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

### 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.

?????? ??: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## ?? ? ? ? ? ? ? ? ?

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.



?????? ???????: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

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

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.

?????? ???????? : 25036047 - 80639 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)