

München – Neuhausen

## Esclusivo appartamento in città con parcheggio sotterraneo nei cortili di Nymphenburg

Codice oggetto: 25391016



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

PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 52 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## A colpo d'occhio

|                     |   |
|---------------------|---|
| Codice oggetto      | 25391016  |
| Superficie netta    | ca. 52 m²   |
| Piano               | 2   |
| Vani                | 2   |
| Camere da letto     | 1   |
| Bagni               | 1   |
| Anno di costruzione | 2011  |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio<br>interrato, 50000 EUR<br>(Vendita) |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto         | 695.000 EUR   |
| Appartamento              | Piano   |
| Compenso di<br>mediazione | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Stato dell'immobile       | Curato  |
| Tipologia costruttiva     | massiccio   |
| Caratteristiche           | Balcone   |

Codice oggetto: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## Dati energetici

|   |                   |   |                                     |
|---|-------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento       | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Tele              | Consumo finale di energia                             | 91.00 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 08.03.2032        | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2011                                |

Codice oggetto: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25391016 - 80335 München – Neuhausen**

## Una prima impressione

In vendita un bilocale di circa 52 metri quadrati di superficie abitabile, situato in un edificio plurifamiliare completato nel 2011. L'edificio colpisce per la sua architettura accattivante e il design moderno. La qualità degli infissi e la planimetria ben studiata sono immediatamente evidenti fin dall'ingresso. L'appartamento si trova al secondo piano e offre una piacevole sensazione di spaziosità grazie ai soffitti alti tre metri. La zona giorno e pranzo open space costituisce il cuore dell'appartamento. In tutti gli ambienti sono stati utilizzati materiali di alta qualità: piastrelle in gres porcellanato con riscaldamento a pavimento integrato creano un'atmosfera confortevole in tutti gli ambienti, sia visivamente che funzionalmente. La cucina è un angolo cottura su misura, dotato di elettrodomestici di alta gamma e perfettamente integrato nel concept abitativo generale. Il bagno è dotato di una cabina doccia e di sanitari eleganti. Le piastrelle di grande formato sottolineano il carattere moderno, mentre uno scaldasalviette offre un ulteriore comfort. Un ripostiglio separato offre pratico spazio aggiuntivo per elettrodomestici ed effetti personali. L'appartamento comprende un posto auto sotterraneo.

Codice oggetto: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## Dettagli dei servizi

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



Codice oggetto: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25391016 - 80335 München – Neuhausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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