

München – Neuhausen

## AFFITTO: Esclusivamente presso Hirschgarten - completamente arredato e limitato a 12 mesi

Codice oggetto: 25036047



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

PREZZO D'AFFITTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89,53 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25036047 - 80639 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: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25036047
Superficie netta	ca. 89,53 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'affitto	Su richiesta
Appartamento	Piano terra
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	01.09.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	163.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25036047 - 80639 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: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Una prima impressione

Questo trilocale arredato con gusto coniuga uno stile di vita moderno con un fascino particolare, proprio nel cuore del popolare quartiere di Hirschgarten. Il fulcro è la zona giorno e pranzo open space con parquet di alta qualità e accesso diretto alla terrazza soleggiata. Qui, si percepisce immediatamente una sensazione di spaziosità e benessere, perfetta per rilassarsi dopo una lunga giornata o godersi piacevoli serate. La moderna cucina open space si integra armoniosamente nella zona giorno e offre tutto il necessario per cucinare e gustare i pasti in compagnia. Un vero punto forte è il lussuoso bagno con vasca idromassaggio, doccia separata e sauna privata, un luogo ideale per rilassarsi e ricaricarsi. Un ulteriore bagno per gli ospiti offre ulteriore comfort. Le due luminose camere da letto offrono flessibilità di utilizzo – come camere da letto, uffici o camere per gli ospiti – e creano un'atmosfera calda e accogliente con le loro linee pulite e il parquet ben curato. L'appartamento viene offerto completamente arredato e può essere affittato fino a 12 mesi – ideale per chi apprezza lo stile, il comfort e la posizione centrale. Un posto auto in garage completa l'offerta. Trasferisciti, arriva, sentiti a casa: proprio nel cuore di Monaco, a pochi passi dall'Hirschgarten.

Codice oggetto: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Dettagli dei servizi

### 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.

**Codice oggetto: 25036047 - 80639 München – Neuhausen**

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25036047 - 80639 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)