

München – Neuhausen

## Helle 3-Zimmer-Wohnung; mit großem Südwest Balkon in Neuhausen ideal für Paare und kleine Familien

*Número da propriedade: 26023001*



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

PREÇO DE COMPRA: 630.000 EUR • ÁREA: ca. 80 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26023001
Área	ca. 80 m <sup>2</sup>
Piso	1
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2001
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda)

Preço de compra	630.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 4 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás natural pesado	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	02.09.2028	Consumo final de energia	79.00 kWh/m²a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2002

Número da propriedade: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## O imóvel



**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 €

**3,36% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,30% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,12% p.a.	3,21% p.a.
10 Jahre	3,30% p.a.	3,36% p.a.
30 Jahre	3,98% p.a.	4,07% p.a.

Stand 02.02.2026

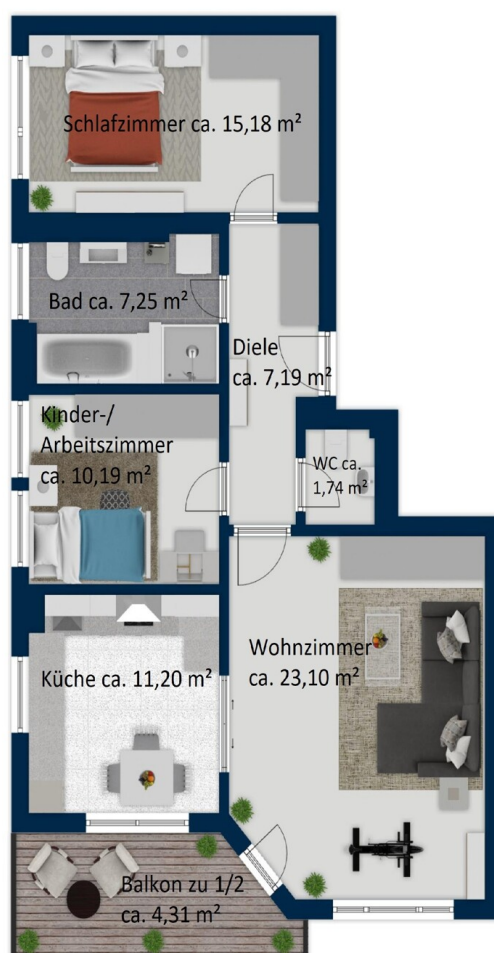
**Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!**

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

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

Número da propriedade: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## Uma primeira impressão

Die ca. 80 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2001 im beliebten Viertel Neuhausen und ist ideal für Paare oder Familien mit einem Kind. Die Wohnung befindet sich von der Straße zurückversetzt, in zweiter Baureihe.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Ein besonderes Merkmal sind die bodentiefen Fenster im Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie in der Küche, die für eine ausgezeichnete Belichtung und ein offenes, freundliches Wohnambiente sorgen.

Die Wohnung verfügt neben dem Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer über einen großen Balkon, der zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Das Wohnzimmer und der Balkon sind nach Südwest ausgerichtet.

Die bestehende Trennwand zwischen Wohnzimmer und Küche kann bei Bedarf entfernt werden, sodass ein moderner und offener Wohn- und Essbereich realisiert werden kann.

Das großzügige Tageslichtbad verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne. Zudem ist hier ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Das Bad ist aus dem Jahr 2001.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil, ein Wasch- und Trockenraum, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000,-€), der komfortables und sicheres Parken ermöglicht.

Die Wohnung ist bezugsfrei nach Absprache und wird besenrein übergeben. Kleinere Schönheitsreparaturen wie Malerarbeiten oder neue Bodenbeläge sind notwendig. Bei den abgebildeten Bildern handelt es sich um KI-generierte Visualisierungsvorschläge.

Diese attraktive Wohnung bietet den idealen Lebensmittelpunkt für Paare oder kleine Familien, die einen ruhigen, aber dennoch zentralen Rückzugsort in München haben möchten.

Der Gesamtkaufpreis inkl. Tiefgarageneinzelstellplatz beträgt 655.000,- €



Número da propriedade: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## Detalhes do equipamento

- \* Aufzug
- \* Ruhig
- \* Wohnung zum Innenhof liegend
- \* Tageslichtbad
- \* Gäste-WC
- \* Balkon in Süd-West Ausrichtung
- \* Bodentiefe Fenster in Küche, Wohn- und Schlafzimmer die für ein helles und angenehmes Ambiente sorgen
- \* Flexible Raumaufteilung z.B. Umbaumöglichkeit zur offenen Wohnküche
- \* Kellerabteil
- \* Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000,- €)

Número da propriedade: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## Tudo sobre a localização

Die angebotene Immobilie befindet sich im Münchner Stadtteil Neuhausen, das urbane Leben und ruhiges Wohnen auf ideale Weise miteinander verbindet. Das Umfeld zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur sowie eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend und Sie erreichen innerhalb weniger Minuten alle öffentlichen Verkehrsmittel: Die U-Bahn-Station Maillingerstraße (U1) ist in nur ca. 4–5 Gehminuten (ca. 320–350 m) erreichbar. Von dort aus sind es lediglich eine Station bis zum Rotkreuzplatz, der über zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, gastronomischen Angeboten sowie dem Rotkreuzklinikum verfügt. Die Stadtmitte liegt nur zwei U-Bahn-Stationen entfernt.

Die nächstgelegene Tram mit den Linien 16 und 17 ist auch in unmittelbarer Nähe und führt zum Nymphenburger Schloss und in die Innenstadt bis nach Bogenhausen.

Auch die S-Bahn-Stationen Donnersberger Brücke und Hackerbrücke sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Beide Haltestellen liegen an der S-Bahn-Stammstrecke, sodass alle S-Bahn-Linien (S1–S8) diese Stationen passieren und eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie in das gesamte MVV-Netz gewährleisten.

Ergänzt wird die Anbindung durch mehrere Buslinien (u. a. 53, 63, 153), die eine schnelle Erreichbarkeit weiterer zentraler Knotenpunkte wie das Szeneviertel München-Schwabing ermöglichen.

In der näheren Umgebung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung, darunter Supermärkte, Bäckereien, Drogerien sowie kleinere Fachgeschäfte. Eine vielfältige Gastronomieszene mit Cafés und Restaurants bietet Optionen sowohl für den schnellen Mittagstisch als auch für entspannte Abende.

Darüber hinaus befinden sich Einrichtungen des Bildungswesens wie Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen in gut erreichbarer Nähe.

Número da propriedade: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 26023001 - 80636 München – Neuhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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