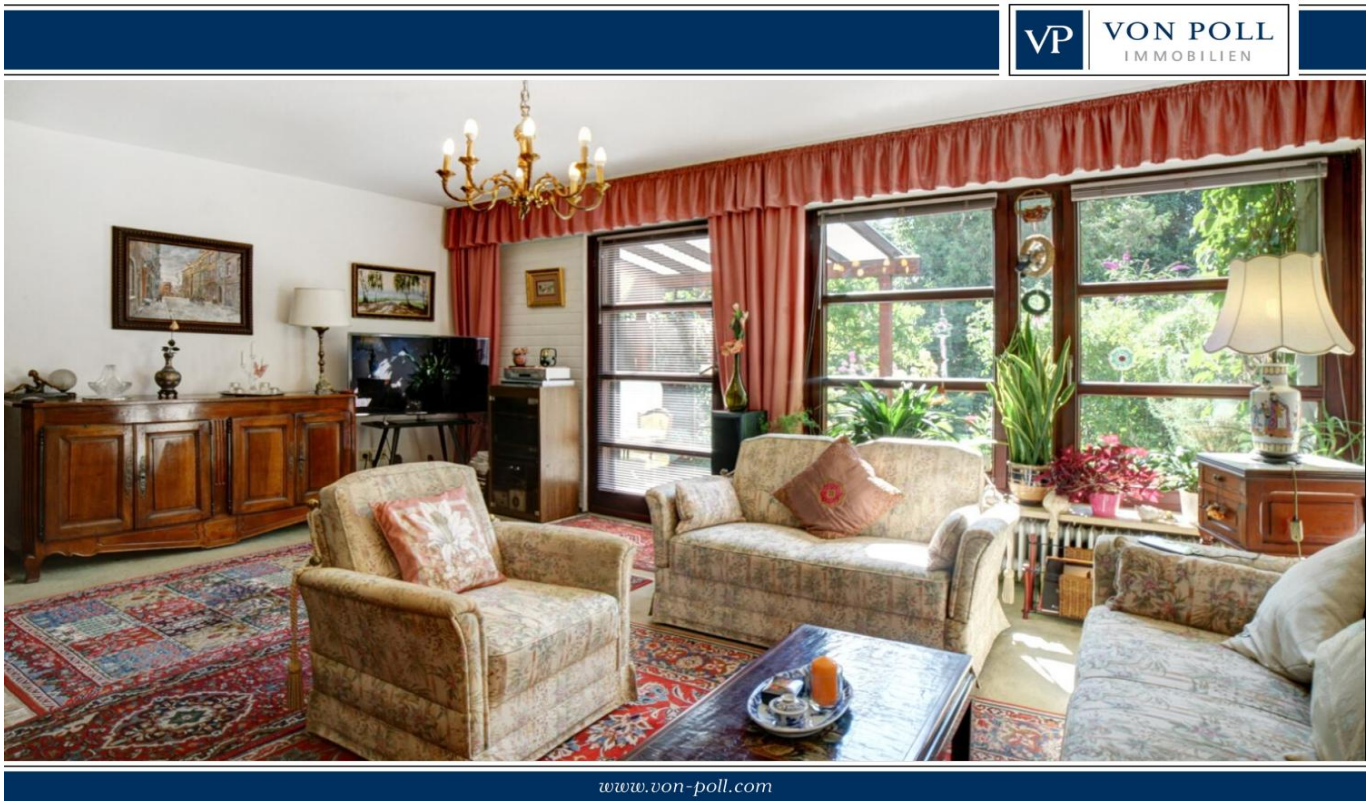
München – Bogenhausen

Charmantes Reihenmittelhaus in München Englschalking mit idealer Anbindung

Objektnummer: 25391010



KAUFPREIS: 950.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 125 m² • **ZIMMER:** 4.5 • **GRUNDSTÜCK:** 297 m²

Objektnummer: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25391010
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	950.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 175 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	83.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.05.2035	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Die Immobilie

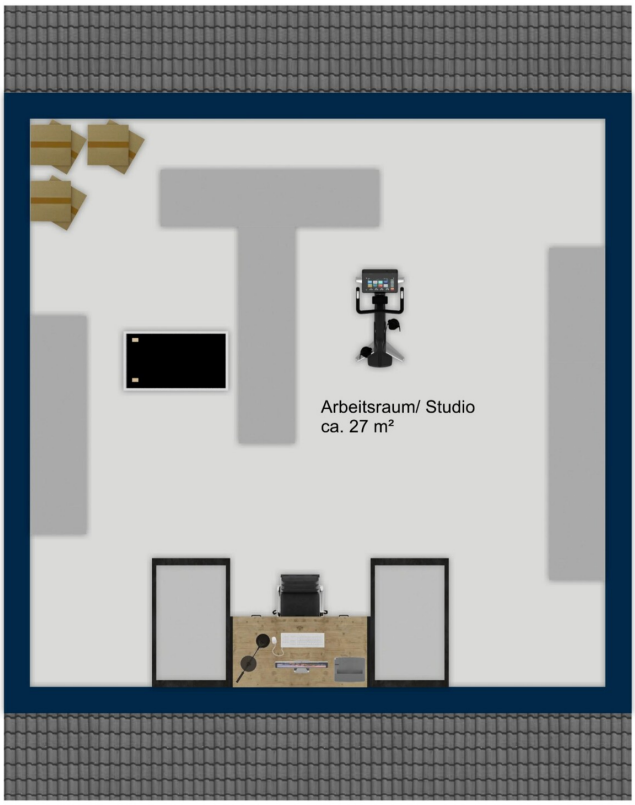
Objektnummer: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Grundrisse

Kinderzimmer
ca. 12,00 m²
Arbeitszimmer
ca. 17,80 m²
Flur
ca. 3,30 m²
Schlafzimmer
ca. 11,40 m²
Badezimmer
ca. 7,00 m²


Arbeitsraum/ Studio
ca. 27 m²

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Ein erster Eindruck

Das gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1981 bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 297 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsdetails. Die Immobilie befindet sich in einem ansprechenden Zustand und verbindet Charme mit Komfort.

Mit 4,5 Zimmern, darunter drei Schlafzimmern, bietet sie ausreichend Platz und Rückzugsmöglichkeiten für Familien oder Paare. Bereits beim Betreten des Hauses fällt die harmonische Architektur auf. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohnbereich mit einem Kaminofen. Von hier aus gelangt man direkt auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse, die durch ihre teilweise Überdachung mit einer Pergola vielseitig nutzbar ist. Die Terrasse ist sichtgeschützt und bietet durch die vorteilhafte Ausrichtung sonnige Nachmittags- und Abendstunden.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Das Arbeitszimmer verfügt über eine separate Treppe, die in das ausgebaute Dachgeschoss führt. Ein modernes Tageslichtbad rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Das Dachgeschoss wurde bisher als Arbeits- und Bürofläche genutzt. Es verfügt über im Juni 2014 vergrößerte und modernisierte Velux-Holzdachfenster, die für einen hellen und freundlichen Charakter sorgen.

Das Kellergeschoss verfügt neben einem großräumigen Hobbyraum, der vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten bietet, zusätzlich über einen vollgefliesten Waschraum. Im Außenbereich stehen Ihnen zudem ein etwa 3 x 2,5 Meter großes Gartenhaus sowie zwei abgeschlossene Tiefgaragen zur Verfügung. Die nördliche Hausseite wurde im Jahr 2024 mit Steinwollplatten zusätzlich gedämmt, was zur Energieeffizienz des Gebäudes beiträgt. Darüber hinaus sorgen Rollläden an den Fenstern für optimalen Wärme- und Sonnenschutz.

Der Standort zeichnet sich durch eine familienfreundliche Umgebung und die Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen aus.

Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich vor Ort von den Qualitäten dieses Hauses überzeugen.

Objektnummer: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Ausstattung und Details

* Wohnbereich mit Kaminofen
* Einbauküche
* Gäste-WC
* Drei Schlafzimmer
* Tageslichtbad
* Modernisierung und Vergrößerung der Dachfenster im Juni 2014
* Dachgeschoss (Wände) gedämmt und mit Holz verkleidet
* Velux Holzdachfenster
* Großer mit Teppichfliesen ausgelegter Hobbyraum
* Vollgefliester Waschraum
* Gartenhaus: ca. 3 m x 2,5 m
* Nicht einsehbare Westterrasse, teilweise mit überdachter Pergola
* Thermo Rollos als Wärme und Sonnenschutz
* Zentralheizung Viessmann Vitodens
* Nördliche Hausseite wurde 2024 mit Steinwollplatten gedämmt
* Zwei abgeschlossene Tiefgaragen

Objektnummer: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil Bogenhausen, genauer im Ortsteil Englschalking. Die Straße ist überwiegend von Einfamilienhäusern und modernen Stadthäusern gesäumt und bietet ein grünes, familienfreundliches Umfeld mit hoher Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten, Schulen sowie ärztliche Versorgung sind bequem fußläufig erreichbar. Besonders attraktiv ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die S-Bahn-Station Englschalking (S8) liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie zum Münchner Flughafen. Auch Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten wie der Englische Garten, das Prinzregentenbad oder das Prinzregententheater befinden sich in der näheren Umgebung. Ein Radweg führt direkt zum Feringasee (ca. 4 km) und zur Isar (ca. 2 km) Entfernung. Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht diese Lage besonders begehrt. Sie eignet sich ideal für Familien, Berufstätige und alle, die ein ruhiges Zuhause mit gleichzeitig guter Anbindung und Wertstabilität suchen.

Objektnummer: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 83.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
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.

Objektnummer: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com