

München – Bogenhausen

## Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon

*Objektnummer: 26391003*



**KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 26391003 - 81677 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: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26391003
Wohnfläche	ca. 67,3 m <sup>2</sup>
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

**Objektnummer: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil	Endenergie-verbrauch	96.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.11.2028	Energie- Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1982

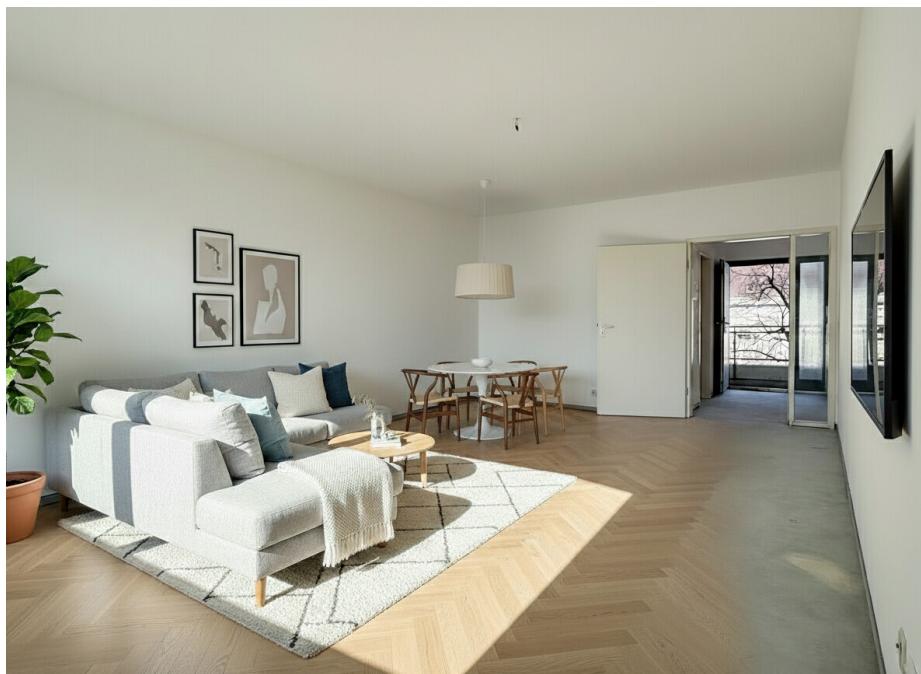
Objektnummer: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## Die Immobilie



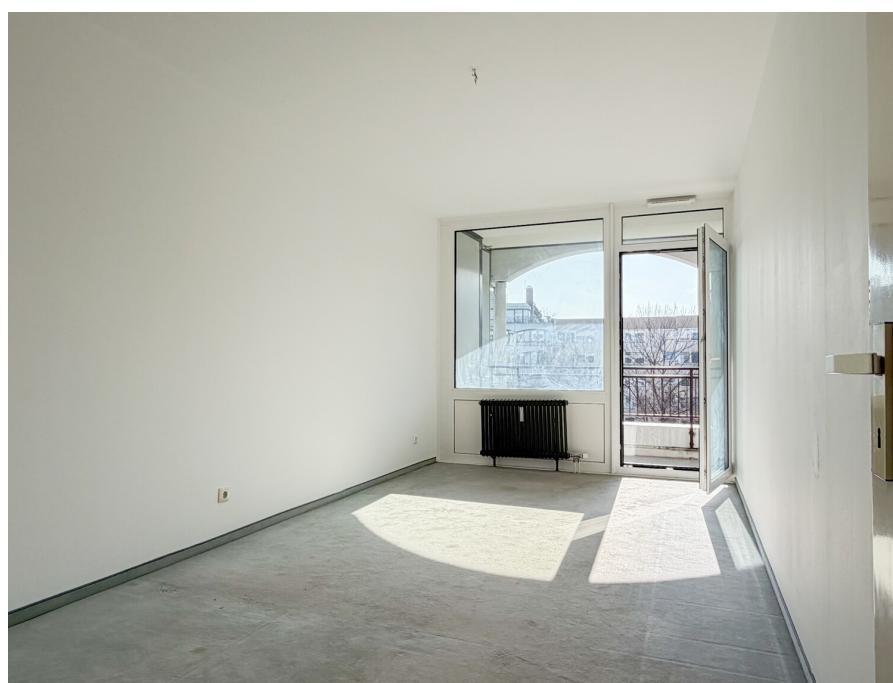
Objektnummer: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## Grundrisse



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: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines im Jahr 1982 fertiggestellten Mehrfamilienhauses und präsentiert sich mit einer durchdachten Aufteilung und viel Platz zur individuellen Gestaltung.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der große Südbalkon, der zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Der großzügige Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen attraktiven Platz zum Entspannen.

Die Wohnung ist teilweise renovierungsbedürftig. Das eröffnet Ihnen die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und dabei individuelle Wohnwünsche zu realisieren.

Die Anlage verfügt über zwei Gärten, einer ist als barrierefreier Ruhegarten mit Pergola und Bänken gestaltet, der andere als Freizeitgarten mit Spielplatz. Eingerahmt werden sie von gepflegten Buchenhecken und Efeu-berankten Zäunen. Die Aufzugsanlage wurde 2022 erneuert, Flure und Tiefgarage gestrichen.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch großzügige Räume, einen großen Eingangsbereich, moderne Fenster sowie den sonnigen Balkon mit Ausrichtung zum Innenhof. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Erreichbarkeit des 4. Obergeschosses durch den Aufzug, Tiefgaragenstellplatz und Gestaltungsmöglichkeiten durch den teilweise renovierungsbedürftigen Zustand machen dieses Angebot zu einer attraktiven Möglichkeit für alle, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die diese Wohnung Ihnen bietet.

**Objektnummer: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen**

## Ausstattung und Details

- \* 3-fach verglaste Kunststofffenster
- \* 2022 modernisierter Aufzug
- \* Südbalkon
- \* Großzügiger Eingangsbereich
- \* Tiefgarageneinzelstellplatz
- \* Kellerabteil
- \* Gepflegtes Gemeinschaftseigentum

**Objektnummer: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen**

## Alles zum Standort

Die Prinzregentenhöfe liegen sehr verkehrsgünstig und zentral im östlichen Haidhausen. Die S-Bahn (u.a. zum Flughafen) ist nur ca. 500 m entfernt, die Tram-Bahn in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof hält vor der Tür, ebenso der Bus zum Englischen Garten und zur Münchner Freiheit. Geschäfte der Nahversorgung von Bäckern und Bio-Markt bis Discounter und Feinkost-Geschäften sind in wenigen Minuten erreicht. Kita, Schulen etc. finden sich im Umfeld. Zum Freibad mit Saunalandschaft und Outdoor-Eisbahn im Winter sind es ca. 700 m, zum Konzertsaal im Prinzregententheater ca. 650 m. Die Isar und Parkanlagen in Alt-Bogenhausen sind fußläufig zu erreichen. Ein exklusiver Fitness-Club mit großem Pool befindet sich etwa 250 m entfernten im "Einstein".

**Objektnummer: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26391003 - 81677 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](http://www.von-poll.com)