

München – Bogenhausen

# Helle 3-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia & Top-Infrastruktur in Bogenhausen

*Objektnummer: 26391002*



---

**KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81,37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

---

Objektnummer: 26391002 - 81925 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: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26391002	Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnfläche	ca. 81,37 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2015
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1978		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

**Objektnummer: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	07.09.2027
Befeuerung	Fernwärme

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergieverbrauch	95.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## Die Immobilie



**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

We offer you independent financing advice, review your existing financing or clarify which property is financially in question!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettosparfondsbetrag von 350.000 €

	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,72% p.a.
30 Jahre	4,25% p.a.	4,35% p.a.

Stand 01.01.2026

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

Blume pflanzen  
fürs Klima

GROW MY TREE

Objektnummer: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## Grundrisse



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

**Objektnummer: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen**

## Ein erster Eindruck

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ca. 1978 erbauten Mehrfamilienhauses mit Aufzug am Arabellapark in München-Bogenhausen.

Ein großzügiger Eingangsbereich mit Einbauschrank bietet praktischen Stauraum und bildet den zentralen Ausgangspunkt einer geschickten Raumaufteilung.

Von hier aus eröffnet sich der geräumige, nach Westen orientierte, ca. 37 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich mit Küche. Die angrenzende Loggia mit Markise und Blick ins Grüne erweitert das Raumgefühl des Wohnzimmers spürbar und fängt die Nachmittags- und Abendsonne ein. Für zusätzliches Tageslicht in der dem Essbereich gegenüberliegenden Küche sorgt ein Fenster mit Blick zur Loggia.

Die beiden nach Osten ausgerichteten Schlafzimmer verfügen über ca. 11 m<sup>2</sup> und ca. 16 m<sup>2</sup>, wobei sich das kleinere ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet. Die vor rund vier Jahren erneuerten Fenster sind mit manuellen Außenrollen ausgestattet.

Gegenüber dem größeren Schlafzimmer befindet sich das Badezimmer mit Badewanne, breitem Waschbecken und einer Nische für die Waschmaschine. Direkt daneben wird der Grundriss praktisch durch ein separat gelegenes WC ergänzt.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz.

Bei Interesse kann die Wohnung möbliert übernommen werden.

**Objektnummer: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen**

## Ausstattung und Details

- Aufzug
- Einbauküche
- Badezimmer mit Waschmaschinennische und separates WC
- Einbauschrank im Eingangsbereich
- Manuelle Außenrollläden
- West-Loggia mit Markise (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Einzelstellplatz in der Tiefgarage
- Gemeinschaftliche Nutzflächen: Waschraum, 2 Trockenräume, Fahrradabstellräume

**Objektnummer: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Stadtteil Bogenhausen-Arabellapark, in unmittelbarer Nähe des Klinikums Bogenhausen und direktem Anschluss an die Englschalkinger Straße. Der Rosenkavalierplatz bildet als zentraler Fußgängerbereich den Mittelpunkt des Wohn- und Geschäftsviertels mit zahlreichen Geschäften, Ärzten, Restaurants und Hotels sowie einem Wochenmarkt.

Grünflächen wie der Denninger Anger sowie der Englische Garten mit direkter Nähe zur Isar sind in wenigen Geh- bzw. Fahrradminuten erreichbar.

Das Freizeitangebot reicht vom Cosimabad über weitere Parkanlagen und Kleingartensiedlungen bis zu kulturellen Einrichtungen wie der Volkshochschule München und der Stadtbibliothek in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: U-Bahn (U4 Arabellapark) und Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt, sodass die Innenstadt in rund 10 Minuten erreichbar ist. Auch die Anbindung an das Straßen- und Autobahnnetz ist sehr gut.

### ENTFERNUNGEN:

- \* U-Bahn (Linie U4), Haltestelle „Arabellapark“ – ca. 270 m entfernt (ca. 3 Gehminuten)
- \* Bus (Linie 154, 183, 184), Haltestelle „Arabellapark Bogenhausen“ – ca. 300 m entfernt (ca. 4 Gehminuten)
- \* Bus (Linie 185, 188), Haltestelle „Elektrastraße“ – ca. 190 m entfernt (ca. 2 Gehminuten)
- \* Tram (Linie 16, 37), Haltestelle „Arabellapark (Klinikum Bogenhausen)“ – ca. 300 m entfernt (ca. 4 Gehminuten)
  
- \* Supermarkt (REWE) ca. 3 Gehminuten
- \* Supermarkt (ALDI) ca. 9 Gehminuten
- \* Bäckerei (Hopfisterei) ca. 3 Gehminuten
- \* Bäckerei (Amal) ca. 9 Gehminuten
- \* Metzgerei (Vinzenzmurr) ca. 9 Gehminuten
- \* Apotheke (Elektra Apotheke) ca. 3 Gehminuten
- \* Ärzte ca. 5 Gehminuten

**Objektnummer: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 26391002 - 81925 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](mailto:muenchen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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