

München - Bogenhausen

# Bezugsfreie, lichtdurchflutete, offene 1-Zimmer-Wohnung

Objektnummer: 26023002



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 38,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

**Objektnummer: 26023002 - 81927 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: 26023002 - 81927 München - Bogenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26023002	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 38,3 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	9	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1968		
		Modernisierung / Sanierung	2017
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26023002 - 81927 München - Bogenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	167.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.07.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26023002 - 81927 München - Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023002 - 81927 München - Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023002 - 81927 München - Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023002 - 81927 München - Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023002 - 81927 München - Bogenhausen

## Die Immobilie



## 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 €

**3,30% p.a.**  
effektive Jahreszins: 10 Jahre Sollbindung  
3,24% p.a. gebundener Sollzins

Sollbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,05% p.a.	3,11% p.a.
10 Jahre	3,24% p.a.	3,30% p.a.
30 Jahre	3,91% p.a.	3,99% p.a.

Stand 02.03.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



Objektnummer: 26023002 - 81927 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: 26023002 - 81927 München - Bogenhausen**

## Ein erster Eindruck

Die ca. 38 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer-Wohnung in München-Bogenhausen befindet sich im 9. Stock, welcher bequem mit einem Aufzug erreichbar ist. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre und unterstreichen den offenen Charakter der Wohnung. Bei gutem Wetter bietet sich ein klarer Blick bis zu den Alpen, dessen Aussicht Sie auf dem ca. 6,98 m<sup>2</sup> großen Balkon in Westausrichtung genießen können.

Die Wohnung überzeugt durch einen funktionalen Grundriss, der bei Singles, Berufspendlern und Studenten gleichermaßen gefragt ist. Das Badezimmer wurde 2016 renoviert, im selben Jahr wurde ein neuer Laminatboden verlegt. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und ist insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand.

Zur Wohnung gehört ein trockenes Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum und ein Fahrradkeller.

Die Lage in Bogenhausen zählt zu den stabilsten und nachfragestärksten Wohnlagen Münchens.

Dank der kompakten Wohnungsgröße, des gepflegten Zustands und der attraktiven Mikrolage eignet sich die Immobilie ideal als langfristige Wertanlage mit stabilen Mieteinnahmen und zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial.

Ein Garagenstellplatz ist nicht vorhanden.

Kaufpreis: 295.000 €

**Objektnummer: 26023002 - 81927 München - Bogenhausen**

## Ausstattung und Details

- \* Bodentiefe Fenster im Wohnbereich
- \* Bad mit großen, modernen Fliesen
- \* Toller Ausblick vom Balkon (bei klarer Sicht bis zu den Alpen) mit Westausrichtung
- \* Fußbodenheizung
- \* Bezugsfrei
- \* Kellerabteil (trocken)
- \* Wasch- und Trockenraum im Gemeinschaftseigentum
- \* Fahrradkeller

**Objektnummer: 26023002 - 81927 München - Bogenhausen**

## Alles zum Standort

Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch Cafés, Restaurants und kleinere Dienstleistungsbetriebe. Auch Ärzte verschiedener Fachrichtungen sind im Stadtteil ansässig.

Erholung im Grünen bietet insbesondere der nahegelegene Denninger Anger mit weitläufigen Wiesen und Spazierwegen. Ebenso sind die Isarauen sowie der Englischer Garten in wenigen Minuten erreichbar und laden zu sportlichen Aktivitäten und entspannter Freizeitgestaltung ein.

Mehrere Buslinien (50, 154) sowie die Tramlinien (16, 17) befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine komfortable Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie die Münchner Innenstadt.

Über die S-Bahn-Linien S6 und S8 sind Sie innerhalb von 30 Minuten am Flughafen München- ideal für Geschäftsreisende und Vielflieger.

Mit dem Auto sind Sie innerhalb weniger Minuten auf dem mittleren Ring, über den sowohl die Innenstadt als auch die Autobahnen A94, A9 und A8 zügig angebunden sind. Dadurch ist eine optimale regionale und überregionale Verkehrsanbindung gegeben - ideal für Berufspendler und Vielfahrer.

**Objektnummer: 26023002 - 81927 München - Bogenhausen**

## Weitere Informationen

**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. 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: 26023002 - 81927 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)