

München-Bogenhausen – Bogenhausen

# Für Kapitalanleger: Charmantes Apartment ca. 70 m<sup>2</sup> in München-Bogenhausen – nur 10 Fußminuten zur U4

Objektnummer: 25046025K



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

KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.2

Objektnummer: 25046025K - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

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

Objektnummer: 25046025K - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Auf einen Blick

|               |                                        |
|---------------|----------------------------------------|
| Objektnummer  | 25046025K                              |
| Wohnfläche    | ca. 70,15 m <sup>2</sup>               |
| Bezugsfrei ab | 29.08.2025                             |
| Zimmer        | 1.2                                    |
| Badezimmer    | 1                                      |
| Baujahr       | 1977                                   |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage,<br>30000 EUR (Verkauf) |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | Auf Anfrage                                                                           |
| Wohnungstyp                   | Apartment                                                                             |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2014                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | saniert                                                                               |
| Nutzfläche                    | ca. 7 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Vermietbare Fläche            | ca. 70 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Ausstattung                   | Terrasse,<br>Einbauküche                                                              |

Objektnummer: 25046025K - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern            | Endenergieverbrauch         | 72.70 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 06.08.2034      | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
|                            |                 | Baujahr laut Energieausweis | 1977              |

Objektnummer: 25046025K - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25046025K - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25046025K - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25046025K - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25046025K - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25046025K - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25046025K - 81677 München-Bogenhausen – 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: 25046025K - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem besonderen Angebot: hohe Mietrendite von ca. 4% möglich  
(bisherige netto- Mieteinnahmen ca. 1500 € mtl.)

Diese hochwertig sanierte Apartment-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 70,15 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1977, welches in den Jahren 2013/2014 umfassend modernisiert wurde. Die gelungene Kombination aus durchdachtem Möblierungskonzept und gehobener Ausstattungsqualität bietet ein Zuhause für Menschen mit Anspruch an Komfort und Qualität.

Die Wohnung liegt in einer attraktiven urbanen Umgebung und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter, die ein voll ausgestattetes Apartment auf Zeit oder für den dauerhaften Einzug suchen. Gezielte Raumaufteilung, frisch gespachtelte Wände in hellen Farbtönen sowie ein Parkettboden aus weiß pigmentierter Eiche schaffen eine offene und freundliche Atmosphäre.

Die Wohnung ist vollständig möbliert, wobei ausschließlich Möbel und Lampen namhafter Hersteller verwendet wurden. Details wie ein integriertes Sideboard, ein großzügiges Sofa, ein komfortables Bett, Schreibtisch, sowie ein Esstisch mit Stühlen erfüllen höchste Ansprüche an Haptik und Design.

Die modern ausgestattete Markenküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Das Badezimmer überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung sowie eine großzügige, bodentiefe Dusche.

Komfortabel und zeitgemäß wohnen: Für angenehme Temperaturen sorgt die in allen Räumen vorhandene Fußbodenheizung. Das Gebäude entspricht dem KfW-Energieeffizienzstandard der Klasse 85 (nach EnEV 2009), was niedrige Betriebskosten und energetische Nachhaltigkeit sicherstellt.

Ein großer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. In Ergänzung zum privaten Wohnraum stehen den Bewohnern attraktive Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung: Ein Waschraum mit Münzwaschmaschinen, ein kleiner Fitnessraum sowie ein Fahrradkeller, der über Anschlüsse für E-Bikes verfügt.

Für persönliche Sicherheit und Service wurde vor Ort ein Concierge angeboten; welcher momentan in Neu-Verhandlungen mit verschiedenen Anbietern wiederbelebt werden soll. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, welcher für 30.000 € erworben werden kann. Derzeit ist der Stellplatz für monatlich 75 € vermietet und kann kurzfristig übernommen werden.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnkonzept, das maximalen Komfort mit modernem Design und nachhaltiger Bauweise vereint. Vereinbaren Sie einen

Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25046025K - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Ausstattung und Details

Die Ausstattung der APP.Arments bilden die Basis für maximalen Komfort. Das Möblierungskonzept baut hierauf auf. Ob Sofa und Couchtisch, Schreibtisch, Bett oder Sideboard – Haptik, Material, Design und Stil schaffen eine Welt, in der sich Mieter, ob temporär oder auf längere Zeit, wohlfühlen.

- helle gespachtelte Wände
- Parkettboden aus weiß pigmentierter Eiche
- Fußbodenheizung
- modern ausgestattete Markenküche
- hochwertig ausgestattetes Bad mit bodentiefer Dusche
- bodentiefe Fenster
- Möbel und Lampen namhafter Hersteller
- Concierge vor Ort, smartConcierge als zusätzliches Servicefeature (neuer Anbieter wird gesucht)
- KfW-Energieeffizienzhaus der Klasse 85 nach EnEV 2009
- großer Kellerraum
- Gemeinschafts-Waschraum mit Münzwaschmaschinen
- Fitnessraum
- Fahrradkeller mit Anschlüssen für E-Bikes
- PKW-Stellplatz in der Tiefgarage - zzgl. 30.000€

Der Tiefgaragenstellplatz ist momentan für mtl. 75 € vermietet und kann kurzfristig übernommen werden.

Objektnummer: 25046025K - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Alles zum Standort

Bogenhausen gehört zu den besten, zentrumsnahen Wohnlagen Münchens. Die allseits bekannte, repräsentative Prinzregentenstraße und charmante Altbauten prägen die westlichen Teile des Viertels. Hier befindet sich alles, was es zum Leben braucht:

- Supermärkte
- Kindergärten und Schulen
- Apotheken und Ärzte
- Geschäfte
- Restaurants
- viele Grünflächen fußläufig erreichbar

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Vom Ostbahnhof führt die S-8 Richtung Flughafen durch Bogenhausen und die U-4 bis ins Stadtviertel Arabellapark. Ideal ist auch der Anschluss an die nahe gelegene A 94, die schnelle Verbindung zum westlichen Autobahnring.

Objektnummer: 25046025K - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 72.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Objektnummer: 25046025K - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin von Holdt

---

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern

Tel.: +49 8022 - 70 411 0

E-Mail: [tegernsee@von-poll.com](mailto:tegernsee@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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