

München - Bogenhausen

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Johanneskirchen

Objektnummer: 26391007



KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65,5 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26391007 - 81927 München - Bogenhausen

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

Objektnummer: 26391007 - 81927 München - Bogenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26391007	Kaufpreis	440.000 EUR
Wohnfläche	ca. 65,5 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1981		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26391007 - 81927 München - Bogenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	90.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	10.12.2027	Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26391007 - 81927 München - Bogenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26391007 - 81927 München - Bogenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26391007 - 81927 München - Bogenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26391007 - 81927 München - Bogenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26391007 - 81927 München - Bogenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26391007 - 81927 München - Bogenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26391007 - 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.

	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,44% p.a.	3,54% p.a.
10 Jahre	3,51% p.a.	3,58% p.a.
30 Jahre	4,17% p.a.	4,27% p.a.

Stand 04.05.2026

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!



www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 26391007 - 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: 26391007 - 81927 München - Bogenhausen

Ein erster Eindruck

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines im Jahr 1981 fertiggestellten Mehrfamilienhauses und präsentiert sich mit einer durchdachten Aufteilung und viel Platz zur individuellen Gestaltung.

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

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

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch großzügige Räume, einen großen Eingangsbereich, große Fensterfronten sowie den sonnigen Balkon mit Ausrichtung zum Innenhof. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Erreichbarkeit des 5. 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: 26391007 - 81927 München - Bogenhausen

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Abstellraum
- Tageslichtbad
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Großer Balkon
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26391007 - 81927 München - Bogenhausen

Alles zum Standort

Diese charmante Wohnung befindet sich inmitten eines grünen und ruhigen Umfelds, das Ihnen eine angenehme Atmosphäre bietet. Die S-Bahn-Station Johanneskirchen ist nur einen kurzen 3-minütigen Spaziergang entfernt, was Ihnen eine bequeme und schnelle Anbindung zum Flughafen und zur Innenstadt ermöglicht. Für noch mehr Flexibilität stehen Ihnen auch verschiedene Buslinien in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, darunter die Linien 50 und 154. Ein kurzer Fußweg genügt, um bequem zu den Haltestellen zu gelangen und die Umgebung zu erkunden.

Wegzeiten:

- * Flughafen: ca. 25 Minuten (S8)
- * Messe: ca. 13 Minuten (Auto)
- * Marienplatz: ca. 19 Minuten (S8)
- * Englischer Garten: ca. 5 Minuten (Auto)

Zudem befinden sich Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl oder Rewe in der Nähe, um alltägliche Aufgaben komfortabel lösen zu können. Ein Basketballplatz und ein Fußballplatz finden sich ebenfalls in der Umgebung. Für entspannte Spaziergänge lädt ein Park mit einem kleinen Waldstück ein, damit Sie die schöne Natur genießen können.

Objektnummer: 26391007 - 81927 München - Bogenhausen

Sonstige Angaben

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: 26391007 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com