

München - Bogenhausen

# Stilvolle Luxusvilla in Bogenhausen - Wohnen auf höchstem Niveau

Objektnummer: 26391010



KAUFPREIS: 6.600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 398 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 675 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26391010 - 81925 München - Bogenhausen**

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

Objektnummer: 26391010 - 81925 München - Bogenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26391010	Kaufpreis	6.600.000 EUR
Wohnfläche	ca. 398 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	9	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	8		
Badezimmer	4		
Baujahr	1995		
		Modernisierung / Sanierung	2026
		Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 146 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

**Objektnummer: 26391010 - 81925 München - Bogenhausen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	93.05 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.03.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26391010 - 81925 München - Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391010 - 81925 München - Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391010 - 81925 München - Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391010 - 81925 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 250.000 €

**3,58% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,51% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	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!

Blumen pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

VP VON POLL FINANCE

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 26391010 - 81925 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: 26391010 - 81925 München - Bogenhausen**

## Ein erster Eindruck

Das stilvolle Anwesen verbindet klassische Architektur mit modernem Wohnkomfort und befindet sich derzeit in einer umfassenden, hochwertigen Kernsanierung. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 675 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 398 m<sup>2</sup> und erfüllt höchste Ansprüche an Design, Komfort und Privatsphäre.

Bereits die repräsentative Fassade mit dem eleganten Eingangsbereich, den stilvollen Säulen und den charakteristischen Dachgauben vermittelt eine außergewöhnliche Wertigkeit. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und unterstreichen den offenen und eleganten Charakter der Villa.

Im Inneren überzeugt die Immobilie durch eine großzügige Raumgestaltung mit weitläufigen Wohn- und Essbereichen, sieben Schlafzimmern sowie exklusiven Badezimmern. Hochwertige Materialien, moderne Haustechnik und eine luxuriöse Ausstattung schaffen ein einzigartiges Wohnambiente auf höchstem Niveau.

Der Außenbereich bietet ausreichend Raum für einen stilvollen Garten und lädt zu entspannten Stunden im privaten Umfeld ein.

Ein zusätzliches Highlight sind die vier Garagenstellplätze (Duplex), die in dieser begehrten Lage eine absolute Rarität darstellen und maximalen Komfort bieten.

Diese außergewöhnliche Villa vereint Großzügigkeit, Exklusivität und moderne Eleganz und bietet ein einzigartiges Zuhause in einer der renommiertesten Wohnlagen Münchens.

\*\*\*\*\*

Das Objekt befindet sich derzeit in der Phase der Entkernung und bietet damit die seltene Möglichkeit, die Immobilie nach individuellen Vorstellungen und höchsten Ansprüchen fertigstellen zu lassen. Sämtliche Ausstattungsdetails, Materialien und gestalterischen Elemente können in enger Abstimmung geplant werden, sodass ein maßgeschneidertes Zuhause entsteht, das exakt Ihren Wünschen entspricht. Ebenso ist es möglich die Villa als zwei separate Einheiten zu nutzen.

Diese Ausgangssituation eröffnet maximale Gestaltungsfreiheit - von der Raumaufteilung über exklusive Oberflächen bis hin zu modernster Haustechnik - und schafft die ideale Grundlage für ein hochwertiges, zeitlos elegantes Wohnkonzept auf erstklassigem Niveau.

**Objektnummer: 26391010 - 81925 München - Bogenhausen**

## Alles zum Standort

Die Lage im Münchner Stadtteil Bogenhausen zählt zu den besonders begehrten und ruhigen Wohnadressen im Münchner Osten. Geprägt von stilvollen Villen, gepflegten Gärten und altem Baumbestand bietet die Umgebung ein repräsentatives, diskretes Wohnambiente mit hoher Lebensqualität.

Die Wohnlage verbindet auf ideale Weise gehobenes Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Innenstadt. In wenigen Minuten erreicht man sowohl das Zentrum als auch die Isarauen, den Englischen Garten sowie zahlreiche exklusive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Bogenhausen gilt seit Jahrzehnten als eine der renommiertesten Adressen Münchens und steht für Eleganz, Ruhe und Werthaltigkeit.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Feinkost, Cafés und Restaurants befinden sich in komfortabler Reichweite. Ebenso sind Kindergärten, Schulen sowie internationale Bildungseinrichtungen schnell erreichbar. Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an den Mittleren Ring und die Autobahnen sorgt für kurze Wege in die Innenstadt und zum Flughafen.

Insgesamt bietet diese Lage eine erstklassige Wohnqualität, die durch ihre ruhige, grüne Umgebung, ihr exklusives Umfeld und die hervorragende Erreichbarkeit sämtlicher urbaner Angebote überzeugt – ideal für anspruchsvolles Wohnen in einer der besten Lagen Münchens.

**Objektnummer: 26391010 - 81925 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: 26391010 - 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)