

München - Bogenhausen

# Wohnen in München-Bogenhausen - urban, grün und hervorragend angebunden

Objektnummer: 26391011



**KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen**

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

Objektnummer: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26391011	Kaufpreis	1.490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 157,2 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1975	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 30000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	198.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.11.2028	Energieeffizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391011 - 81675 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.

**AKTUELLE ZINSEN**

Bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,58% p.a.**

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

Stand 04.05.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



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

Objektnummer: 26391011 - 81675 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: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung befindet sich in begehrter Lage von München-Bogenhausen und überzeugt durch ein durchdachtes Raumangebot sowie ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise aus dem Jahr 1975 und bietet mit ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolles Wohnen im urbanen Umfeld.

Der Grundriss ist funktional und zugleich komfortabel gestaltet: Insgesamt stehen vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie ein weitläufiger Wohn- und Essbereich zur Verfügung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre in allen Räumen.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone mit insgesamt ca. 31 m<sup>2</sup> Fläche, die zusätzlichen Raum im Freien bieten und zu entspannten Stunden im Außenbereich einladen.

Die Wohnung ist mit Vinylparkettboden ausgestattet und verfügt über Holzfenster mit Isolierverglasung. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden. Das Gebäude bietet zudem einen Personenaufzug sowie einen Kellerraum. Ein Tiefgaragenstellplatz (Einzelstellplatz) kann zusätzlich erworben werden.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in gepflegtem Zustand und bietet eine hervorragende Basis für individuelles Wohnen in einer der gefragtesten Wohnlagen Münchens.

**Objektnummer: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in München-Bogenhausen, einem der begehrtesten und renommiertesten Stadtteile der bayerischen Landeshauptstadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, einer angenehmen Nachbarschaft sowie einer harmonischen Verbindung aus urbanem Lebensstil und ruhigem Wohncharakter.

Bogenhausen zählt seit Jahren zu den wertstabilsten und beliebtesten Wohnlagen Münchens. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants, Ärzte sowie Apotheken befinden sich in komfortabler Nähe und sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung. Auch Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar, wodurch die Lage besonders attraktiv für Familien ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Verschiedene Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie weiterer Stadtteile. Auch die Verkehrsanbindung für Autofahrer ist optimal – wichtige Hauptverkehrsachsen und Autobahnanschlüsse sind in kurzer Zeit erreichbar.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Erholungsgebieten. Ob Spaziergänge, Jogging oder entspannte Freizeitaktivitäten – die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Freien, unter anderem durch die Nähe zum Englischen Garten und den Isarauen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Kombination aus hoher Wohnqualität, exzellenter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit des Münchner Stadtzentrums.

**Objektnummer: 26391011 - 81675 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: 26391011 - 81675 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)