

München - Bogenhausen

# Helle 3-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia & Top-Anbindung am Arabellapark (Tiefgaragenstellplatz inkl.)

Objektnummer: 26391012



KAUFPREIS: 719.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26391012 - 81925 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: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26391012	Kaufpreis	719.000 EUR
Wohnfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1978	Modernisierung / Sanierung	2015
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	95.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.09.2027	Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391012 - 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: 26391012 - 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: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen**

## Ein erster Eindruck

In bester Lage mit hervorragender Infrastruktur vereint diese 3-Zimmer-Wohnung urbanes Leben und ruhiges Wohngefühl. Mit rund 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie großzügigen Raum für Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische und gut nutzbare Raumaufteilung. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender West-Loggia erweitert das Raumgefühl des Wohnzimmers spürbar und fängt die Nachmittags- und Abendsonne ein. Die Küche ist praktisch gegenüber dem Essbereich angeordnet und bietet durch das Fenster zur Loggia sowohl zusätzliches Tageslicht als auch eine gute Lüftungsmöglichkeit.

Die beiden Schlafzimmer - eines kleiner, eines großzügiger geschnitten - orientieren sich nach Osten. Dank der idealen Ost-West-Ausrichtung entstehen nicht nur perfekte Lichtverhältnisse, sondern auch eine natürliche Luftzirkulation, die selbst an heißen Sommertagen für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC ergänzen das Raumangebot.

Die Wohnung war bisher vermietet und ist in ihrem aktuellen Zustand weiterhin vermietbar. Für Eigennutzer empfehlen wir moderate Renovierungsmaßnahmen, etwa Boden und Malerarbeiten, um die Räume nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Hierfür sollte ein Budget von ca. 10.000 € eingeplant werden.

Der Gesamtpreis von 719.000 € setzt sich wie folgt zusammen: 689.000 € für die Wohnung und 30.000 € für den Tiefgarageneinzellstellplatz.

Ein echter Pluspunkt ist die vorausschauende Hausverwaltung: Sie arbeitet strukturiert, plant langfristig und hat auch größere Investitionen und

Sanierungsmaßnahmen für die kommenden Jahre fest im Blick – ein beruhigender Faktor für Eigentümer und Käufer gleichermaßen.

**Objektnummer: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen**

## Ausstattung und Details

- Aufzug
- Einbauküche
- Badezimmer mit Waschmaschinennische und separates WC
- Einbauschränk im Eingangsbereich
- Manuelle Außenrollläden
- West-Loggia mit Markise (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Einzelstellplatz in der Tiefgarage
- Gemeinschaftliche Nutzflächen: Waschaum, 2 Trockenräume, Fahrradabstellräume

**Objektnummer: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Stadtteil Bogenhausen-Arabbellapark, in unmittelbarer Nähe des Klinikums Bogenhausen und direktem Anschluss an die Englschalkinger Straße. Der Rosenkavalierplatz bildet als zentraler Fußgängerbereich den Mittelpunkt des Wohn- und Geschäftsviertels mit zahlreichen Geschäften, Ärzten, Restaurants und Hotels sowie einem Wochenmarkt.

Grünflächen wie der Denninger Anger sowie der Englische Garten mit direktem Zugang zur Isar sind in wenigen Geh- bzw. Fahrradminuten erreichbar. Zusätzlich bieten das Cosimabad, weitere Parkanlagen und Kleingartensiedlungen sowie die Volkshochschule München und Stadtbibliothek in unmittelbarer Nähe ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: U-Bahn (U4 Arabbellapark) und Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie in rund 10 Minuten in der Innenstadt sind. Auch die Anbindung an das Straßen- und Autobahnnetz ist sehr gut.

### ENTFERNUNGEN:

- \* U-Bahn (Linie U4), Haltestelle „Arabbellapark“ – ca. 270 m entfernt (ca. 3 Gehminuten)
- \* Bus (Linie 154, 183, 184), Haltestelle „Arabbellapark Bogenhausen“ – ca. 300 m entfernt (ca. 4 Gehminuten)
- \* Bus (Linie 185, 188), Haltestelle „Elektrastraße“ – ca. 190 m entfernt (ca. 2 Gehminuten)
- \* Tram (Linie 16, 37), Haltestelle „Arabbellapark (Klinikum Bogenhausen)“ – ca. 300

m entfernt (ca. 4 Gehminuten)

- \* Supermarkt (REWE) ca. 3 Gehminuten
- \* Supermarkt (ALDI) ca. 9 Gehminuten
- \* Bäckerei (Hopfisterei) ca. 3 Gehminuten
- \* Bäckerei (Amal) ca. 9 Gehminuten
- \* Metzgerei (Vinzenzmurr) ca. 9 Gehminuten
- \* Apotheke (Elektra Apotheke) ca. 3 Gehminuten
- \* Ärzte ca. 5 Gehminuten

**Objektnummer: 26391012 - 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: 26391012 - 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)