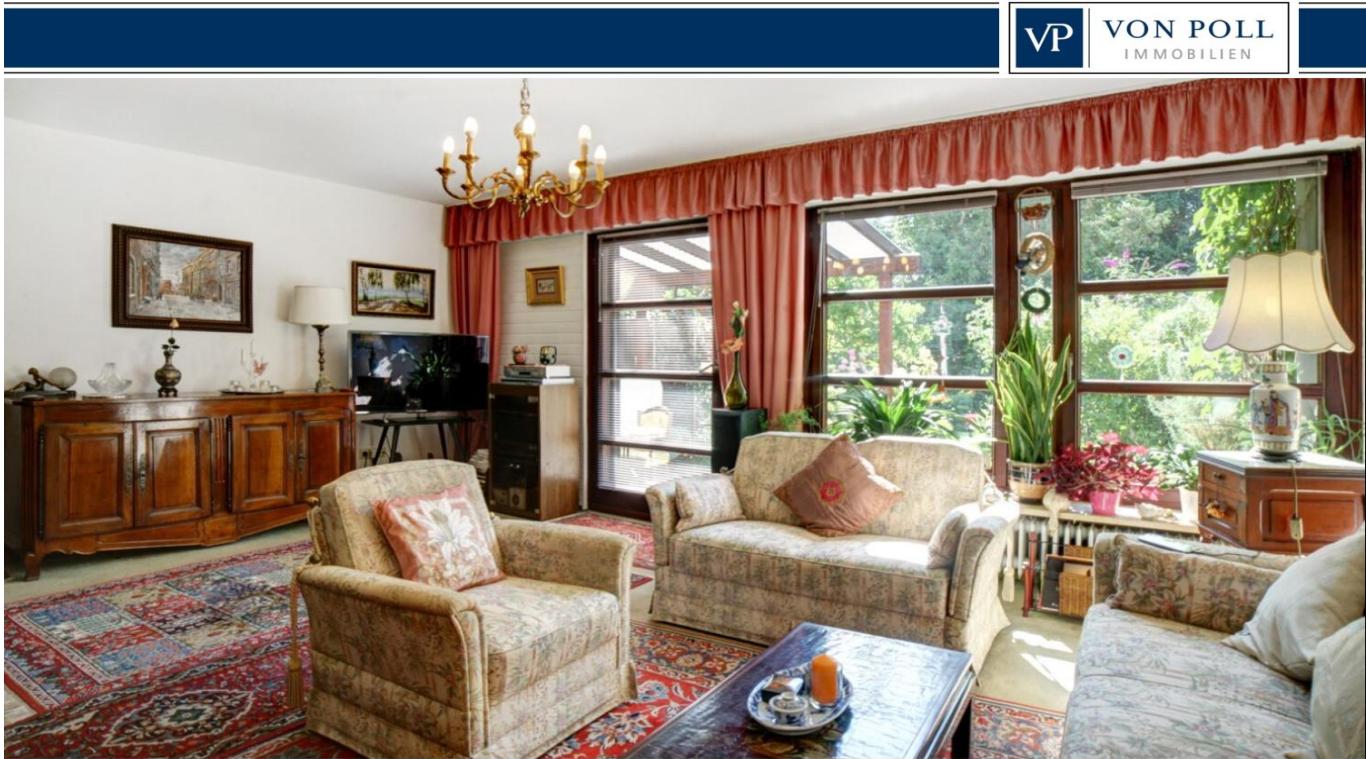


München – Bogenhausen

Charming terraced house in Munich Englschalking with ideal transport links

Property ID: 25391010



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 297 m²

Property ID: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

At a glance

Property ID	25391010	Purchase Price	950.000 EUR
Living Space	ca. 125 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4.5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 175 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace
Year of construction	1981		
Type of parking	2 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)		

Property ID: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	83.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.05.2035	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

The property



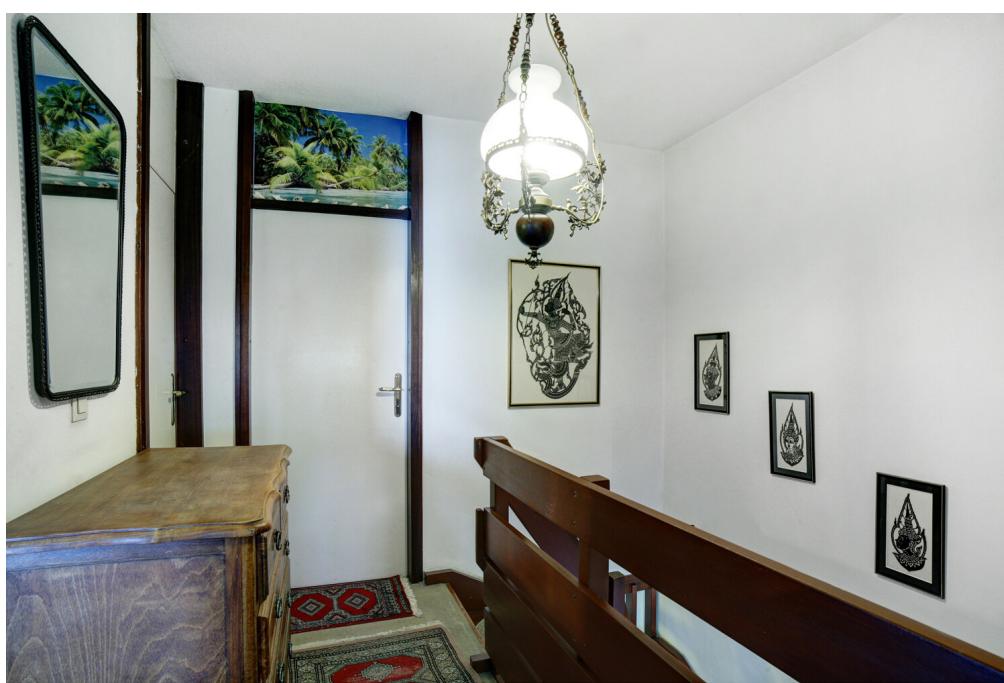
Property ID: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

The property



Property ID: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

The property



Property ID: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

The property



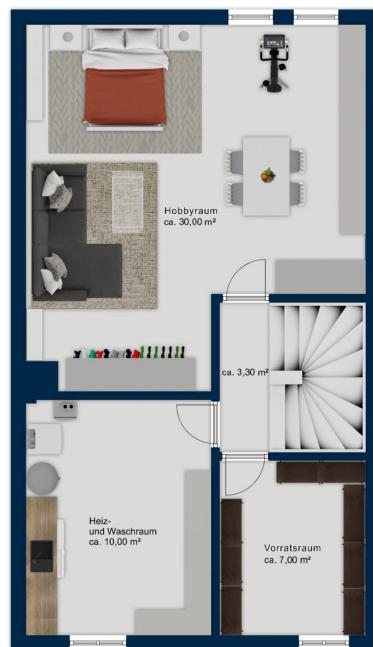
Property ID: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

The property



Property ID: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

The property



WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSEN 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 Nettodarlehenbetrag von 350.000 €

Sollbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 02.10.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Bäume pflanzen
Für & Ihren
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

VP VON POLL
FINANCE

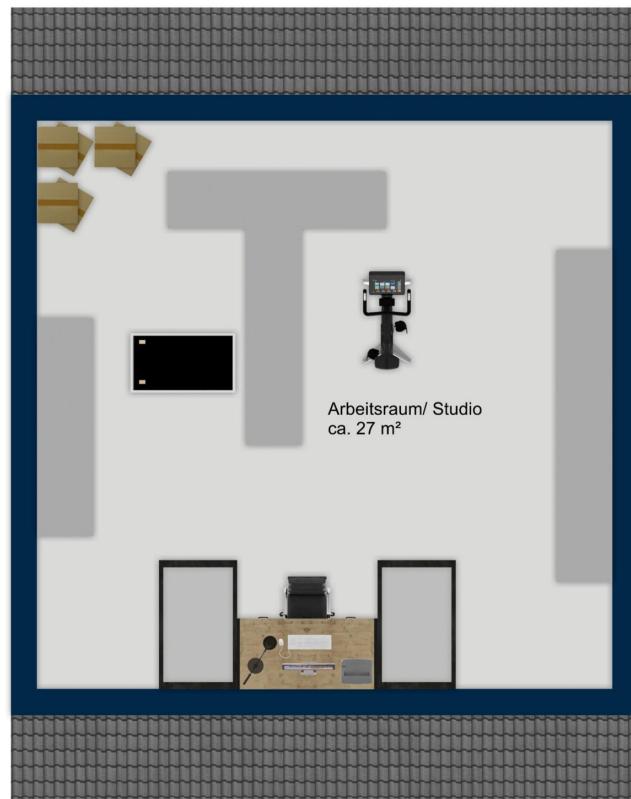
www.von-poll.com

Property ID: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

A first impression

This well-maintained terraced house, built in 1981, offers a variety of uses on a plot of approximately 297 m². It impresses with its well-thought-out floor plan and numerous features. The property is in attractive condition and combines charm with comfort. With 4.5 rooms, including three bedrooms, it offers ample space and privacy for families or couples. The harmonious architecture is immediately apparent upon entering the house. The ground floor features a spacious living area with a wood-burning stove. From here, you have direct access to the west-facing terrace, which, thanks to its partial pergola, can be used in a variety of ways. The terrace is private and, due to its favorable orientation, enjoys sunny afternoons and evenings. Upstairs, there are two well-proportioned bedrooms and a study. The study has a separate staircase leading to the converted attic. A modern bathroom with natural light completes the living space on this level. The attic has previously been used as office and workspace. It features enlarged and modernized Velux wooden roof windows (installed in June 2014), creating a bright and welcoming atmosphere. The basement includes a spacious hobby room offering a variety of leisure activities, as well as a fully tiled laundry room. Outside, you'll find a garden shed (approximately 3 x 2.5 meters) and two enclosed underground parking spaces. The north side of the house was additionally insulated with rock wool panels in 2024, contributing to the building's energy efficiency. Furthermore, roller shutters on the windows provide optimal heat and sun protection. The location is characterized by a family-friendly environment and proximity to essential amenities. We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing appointment. Come and experience the qualities of this house for yourself.

Property ID: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Details of amenities

- * Wohnbereich mit Kaminofen
- * Einbauküche
- * Gäste-WC
- * Drei Schlafzimmer
- * Tageslichtbad
- * Modernisierung und Vergrößerung der Dachfenster im Juni 2014
- * Dachgeschoss (Wände) gedämmt und mit Holz verkleidet
- * Velux Holzdachfenster
- * Großer mit Teppichfliesen ausgelegter Hobbyraum
- * Vollgefliester Waschraum
- * Gartenhaus: ca. 3 m x 2,5 m
- * Nicht einsehbare Westterrasse, teilweise mit überdachter Pergola
- * Thermo Rollos als Wärme und Sonnenschutz
- * Zentralheizung Viessmann Vitodens
- * Nördliche Hauseite wurde 2024 mit Steinwollplatten gedämmt
- * Zwei abgeschlossene Tiefgaragen

Property ID: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

All about the location

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im beliebten Münchener Stadtteil Bogenhausen, genauer im Ortsteil Englschalking. Die Straße ist überwiegend von Einfamilienhäusern und modernen Stadthäusern gesäumt und bietet ein grünes, familienfreundliches Umfeld mit hoher Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten, Schulen sowie ärztliche Versorgung sind bequem fußläufig erreichbar. Besonders attraktiv ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die S-Bahn-Station Englschalking (S8) liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie zum Münchener Flughafen. Auch Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten wie der Englische Garten, das Prinzregentenbad oder das Prinzregententheater befinden sich in der näheren Umgebung. Ein Radweg führt direkt zum Feringasee (ca. 4 km) und zur Isar (ca. 2 km) Entfernung. Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht diese Lage besonders begehrte. Sie eignet sich ideal für Familien, Berufstätige und alle, die ein ruhiges Zuhause mit gleichzeitig guter Anbindung und Wertstabilität suchen.

Property ID: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 83.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com