

München – Bogenhausen

## Charming terraced house in Munich Engelschalking with ideal transport links

Property ID: 25391010



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

PURCHASE PRICE: 950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 297 m<sup>2</sup>

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 m²                                 | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof                                |                       |                                                                           |
| Rooms                | 4.5                                        |                       |                                                                           |
| Bedrooms             | 3                                          |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 1                                          | Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Year of construction | 1981                                       | Construction method   | Solid                                                                     |
| Type of parking      | 2 x Underground car park, 25000 EUR (Sale) | Usable Space          | ca. 175 m²                                                                |
|                      |                                            | Equipment             | Terrace                                                                   |

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/m²a                  |
| 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





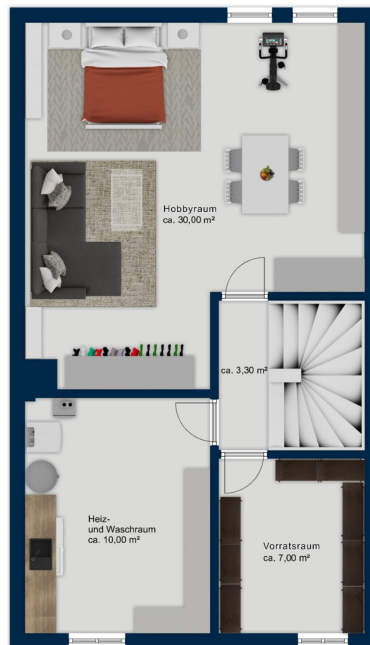
Property ID: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## The property



Property ID: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## The property



**WIR FINANZIEREN  
ALLES – 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 350.000 €

**3,56% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>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  
fürs Klima  
**GROW MY TREE**

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

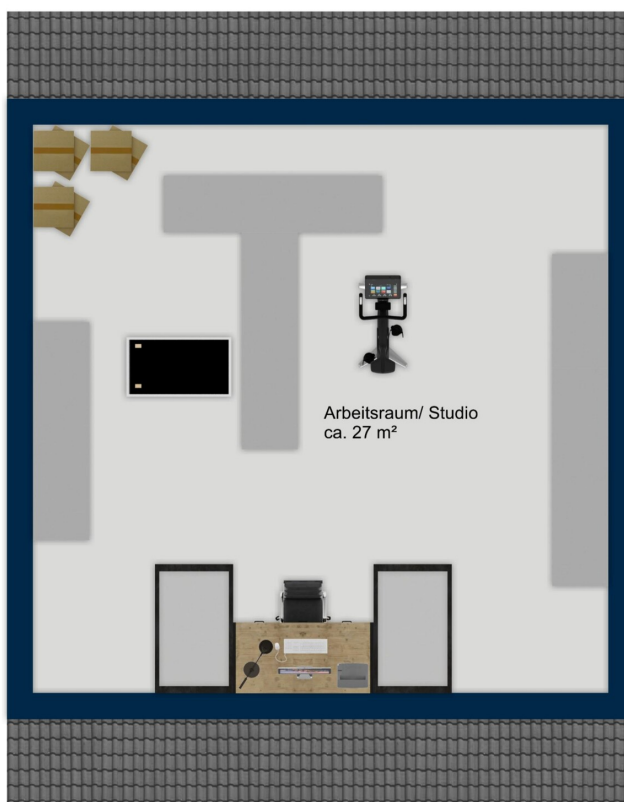
Property ID: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## 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 m<sup>2</sup>. 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
- \* Vollgeflister Waschaum
- \* 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 Hausseite 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 Münchner 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 Münchner 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 begehrt. 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/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

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](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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