

München – Bogenhausen

# Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon

*Property ID: 26391003*



**PURCHASE PRICE: 498.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67,3 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 26391003 - 81677 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: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## At a glance

|                      |  |
|----------------------|--|
| Property ID          | 26391003                                   |
| Living Space         | ca. 67,3 m <sup>2</sup>                    |
| Floor                | 4  |
| Rooms                | 2  |
| Bedrooms             | 1  |
| Bathrooms            | 1  |
| Year of construction | 1982                                       |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 35000 EUR (Sale) |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Purchase Price        | 498.000 EUR   |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained   |
| Construction method   | Solid   |
| Equipment             | Balcony   |

Property ID: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## Energy Data

|                                |                  |  |                                |
|--------------------------------|------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating  | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Fossil CHP       | Final energy consumption                             | 96.10 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 25.11.2028       | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | District heating | Year of construction according to energy certificate | 1982                           |

Property ID: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## The property



Property ID: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## The property





Property ID: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## The property



Property ID: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## The property





Property ID: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## The property



Property ID: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## The property



Property ID: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## The property





Property ID: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## The property



Property ID: 26391003 - 81677 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: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## A first impression

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines im Jahr 1982 fertiggestellten Mehrfamilienhauses und präsentiert sich mit einer durchdachten Aufteilung und viel Platz zur individuellen Gestaltung.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der große Südbalkon, der zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Der großzügige Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen attraktiven Platz zum Entspannen.

Die Wohnung ist teilweise renovierungsbedürftig. Das eröffnet Ihnen die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und dabei individuelle Wohnwünsche zu realisieren.

Die Anlage verfügt über zwei Gärten, einer ist als barrierefreier Ruhegarten mit Pergola und Bänken gestaltet, der andere als Freizeitgarten mit Spielplatz. Eingerahmt werden sie von gepflegten Buchenhecken und Efeu-berankten Zäunen. Die Aufzuganlage wurde 2022 erneuert, Flure und Tiefgarage gestrichen.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch großzügige Räume, einen großen Eingangsbereich, moderne Fenster sowie den sonnigen Balkon mit Ausrichtung zum Innenhof. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Erreichbarkeit des 4. Obergeschosses durch den Aufzug, Tiefgaragenstellplatz und Gestaltungsmöglichkeiten durch den teilweise renovierungsbedürftigen Zustand machen dieses Angebot zu einer attraktiven Möglichkeit für alle, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die diese Wohnung Ihnen bietet.

Property ID: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## Details of amenities

- \* 3-fach verglaste Kunststofffenster
- \* 2022 modernisierter Aufzug
- \* Südbalkon
- \* Großzügiger Eingangsbereich
- \* Tiefgarageneinzelstellplatz
- \* Kellerabteil
- \* Gepflegtes Gemeinschaftseigentum

**Property ID: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen**

## All about the location

Die Prinzregentenhöfe liegen sehr verkehrsgünstig und zentral im östlichen Haidhausen. Die S-Bahn (u.a. zum Flughafen) ist nur ca. 500 m entfernt, die Tram-Bahn in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof hält vor der Tür, ebenso der Bus zum Englischen Garten und zur Münchner Freiheit. Geschäfte der Nahversorgung von Bäckern und Bio-Markt bis Discounter und Feinkost-Geschäften sind in wenigen Minuten erreicht. Kita, Schulen etc. finden sich im Umfeld. Zum Freibad mit Saunalandschaft und Outdoor-Eisbahn im Winter sind es ca. 700 m, zum Konzertsaal im Prinzregententheater ca. 650 m. Die Isar und Parkanlagen in Alt-Bogenhausen sind fußläufig zu erreichen. Ein exklusiver Fitness-Club mit großem Pool befindet sich etwa 250 m entfernten im "Einstein".

Property ID: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## Other information

**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: 26391003 - 81677 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](http://www.von-poll.com)