

München - Bogenhausen

2-Zimmer-Wohnung in Johanneskirchen mit viel Potenzial

Property ID: 26391026



PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 65,5 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26391026 - 81927 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: 26391026 - 81927 München - Bogenhausen

At a glance

Property ID	26391026
Living Space	ca. 65,5 m²
Floor	5
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1981

Purchase Price	349.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26391026 - 81927 München - Bogenhausen

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	10.12.2027
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	90.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 26391026 - 81927 München - Bogenhausen

The property



Property ID: 26391026 - 81927 München - Bogenhausen

The property



Property ID: 26391026 - 81927 München - Bogenhausen

The property



Property ID: 26391026 - 81927 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 €

3,83% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung
3,75% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,87% p.a.	3,99% p.a.
10 Jahre	3,75% p.a.	3,83% p.a.
30 Jahre	4,37% p.a.	4,47% p.a.

Stand 01.09.2026

**Konditionen wie im Internet,
Ansprechpartner vor Ort!**

www.von-poll-finance.com

Property ID: 26391026 - 81927 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: 26391026 - 81927 München - Bogenhausen

A first impression

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines im Jahr 1981 fertiggestellten Mehrfamilienhauses und präsentiert sich mit einer durchdachten Aufteilung und viel Platz zur individuellen Gestaltung.

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

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

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch großzügige Räume, einen großen Eingangsbereich, große Fensterfronten sowie den sonnigen Balkon mit Ausrichtung zum Innenhof. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Erreichbarkeit des 5. Obergeschosses durch den Aufzug und Gestaltungsmöglichkeiten durch den teilweise renovierungsbedürftigen Zustand machen dieses Angebot zu einer attraktiven Möglichkeit für alle, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Die dargestellten Visualisierungen zeigen mögliche Einrichtungsvorschläge und entsprechen nicht dem aktuellen Ist-Zustand der Wohnung.

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

Property ID: 26391026 - 81927 München - Bogenhausen

Details of amenities

- * Einbauküche
- * Abstellraum
- * Tageslichtbad
- * Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- * Großer Balkon
- * Kellerraum

Property ID: 26391026 - 81927 München - Bogenhausen

All about the location

Diese charmante Wohnung befindet sich inmitten eines grünen und ruhigen Umfelds, das Ihnen eine angenehme Atmosphäre bietet. Die S-Bahn-Station Johanneskirchen ist nur einen kurzen 3-minütigen Spaziergang entfernt, was Ihnen eine bequeme und schnelle Anbindung zum Flughafen und zur Innenstadt ermöglicht. Für noch mehr Flexibilität stehen Ihnen auch verschiedene Buslinien in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, darunter die Linien 50 und 154. Ein kurzer Fußweg genügt, um bequem zu den Haltestellen zu gelangen und die Umgebung zu erkunden.

Wegzeiten:

- * Flughafen: ca. 25 Minuten (S8)
- * Messe: ca. 13 Minuten (Auto)
- * Marienplatz: ca. 19 Minuten (S8)
- * Englischer Garten: ca. 5 Minuten (Auto)

Zudem befinden sich Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl oder Rewe in der Nähe, um alltägliche Aufgaben komfortabel lösen zu können. Ein Basketballplatz und ein Fußballplatz finden sich ebenfalls in der Umgebung. Für entspannte Spaziergänge lädt ein Park mit einem kleinen Waldstück ein, damit Sie die schöne Natur genießen können.

Property ID: 26391026 - 81927 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: 26391026 - 81927 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