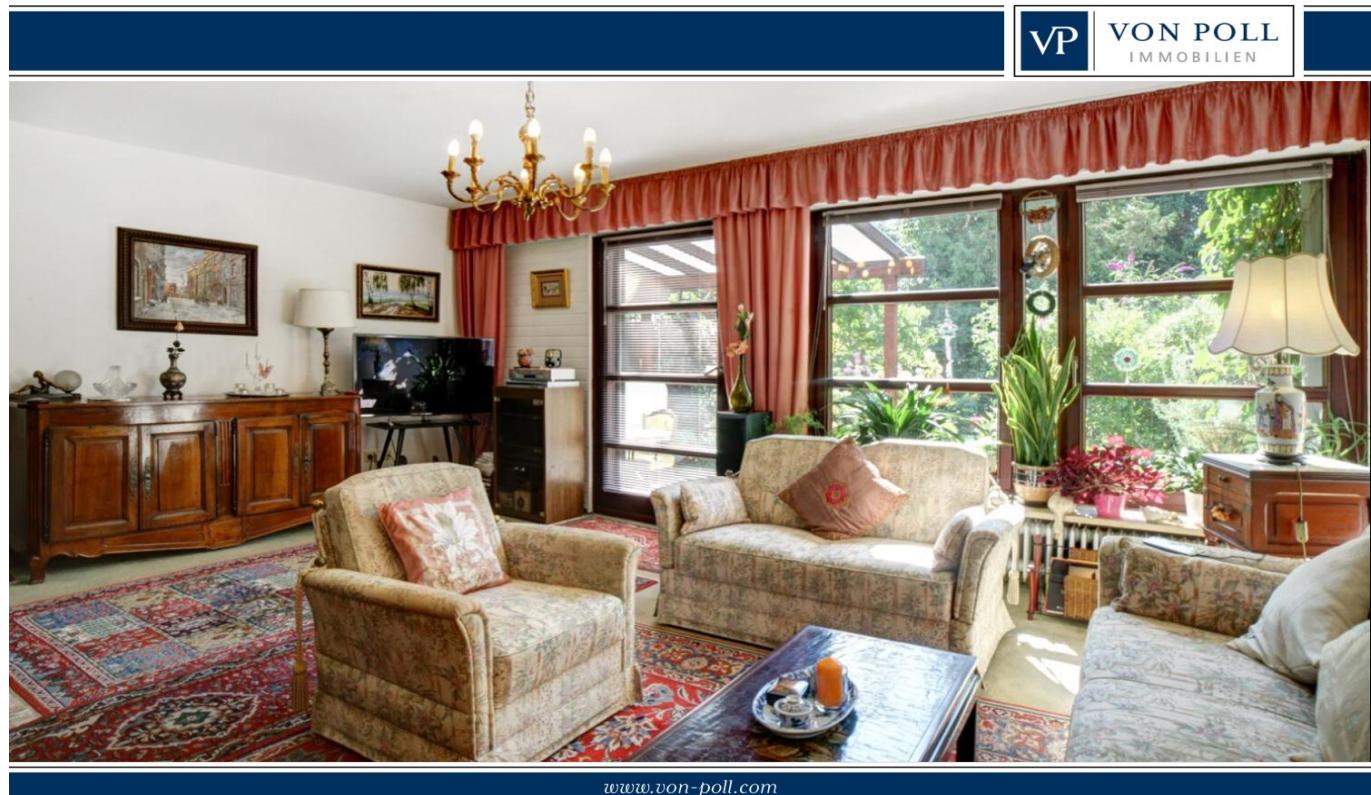


München – Bogenhausen

Encantadora casa adosada en Múnich Englschalking con excelentes conexiones de transporte.

Número de propiedad: 25391010



PRECIO DE COMPRA: 950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125 m² • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 297 m²

Número de propiedad: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

De un vistazo

| | |
|----------------------|---|
| Número de propiedad | 25391010 |
| Superficie habitable | ca. 125 m ² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 4.5 |
| Dormitorios | 3 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 1981 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Venta) |

| | |
|------------------------|---|
| Precio de compra | 950.000 EUR |
| Casa | Chalet adosado central |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 175 m ² |
| Características | Terraza |



Número de propiedad: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Datos energéticos

| | | | |
|-------------------------------------|---------------------|---|----------------------------|
| Tipo de calefacción | Calefacción central | Certificado energético | Certificado de consumo |
| Fuente de energía | Gas natural pesado | Consumo de energía final | 83.90 kWh/m ² a |
| Certificado energético válido hasta | 05.05.2035 | Clase de eficiencia energética | C |
| | | Año de construcción según el certificado energético | 1981 |

Número de propiedad: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

La propiedad



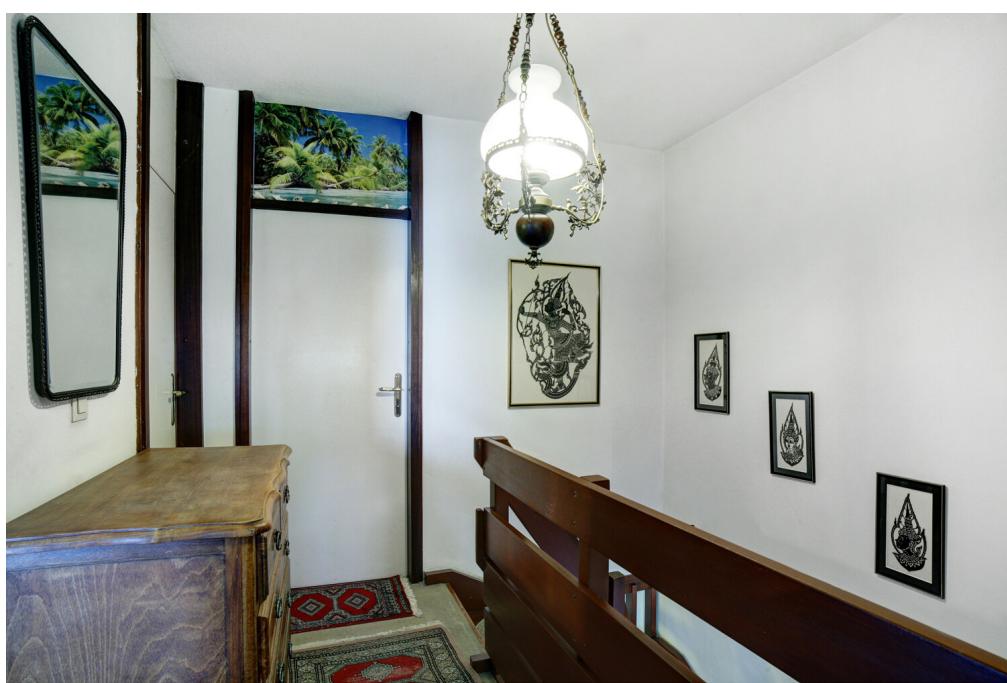
Número de propiedad: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

La propiedad



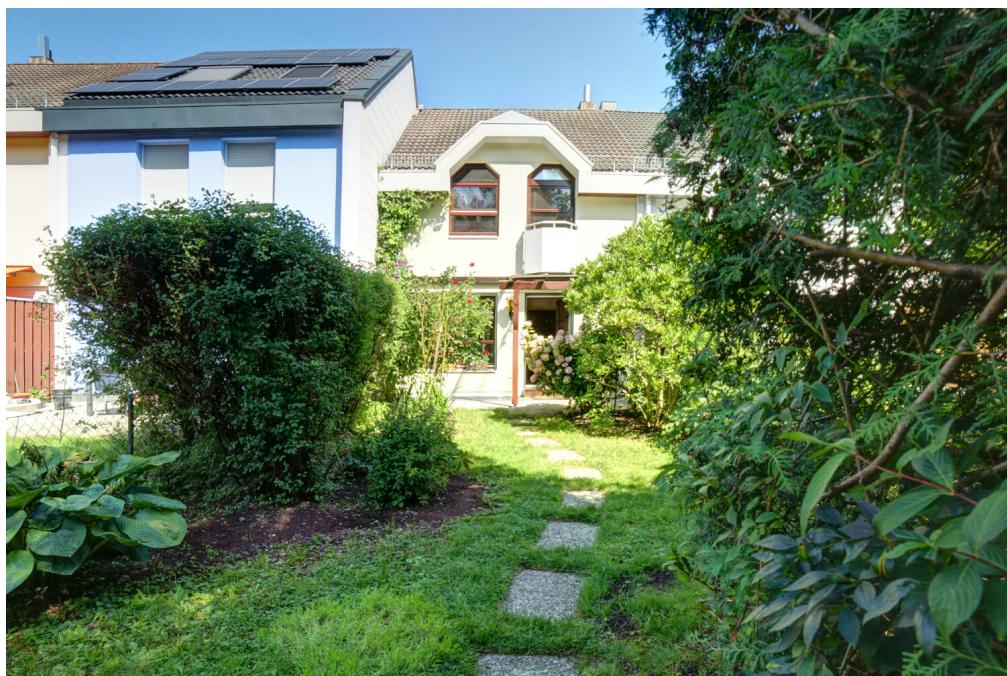
Número de propiedad: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

La propiedad



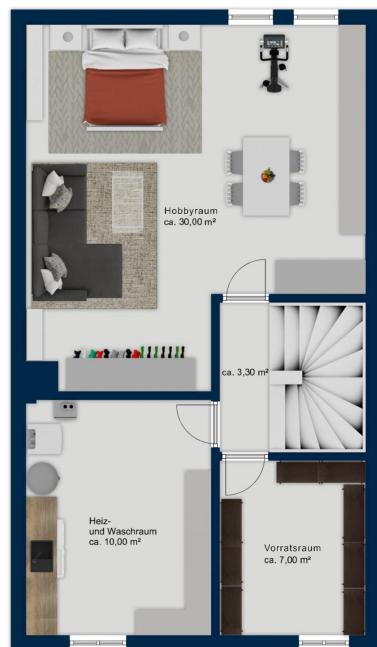
Número de propiedad: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

La propiedad



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 Nettodarlehenbetrag von 350.000 €

| Sollzinsbindung | 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
Foto & Foto

GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

VP VON POLL

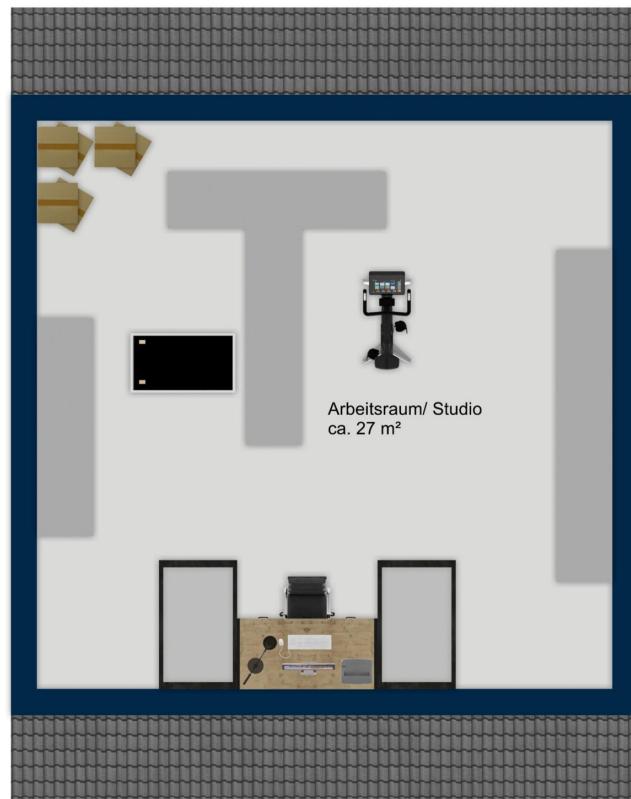
www.von-poll.com

Número de propiedad: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Una primera impresión

Esta casa adosada, construida en 1981 y en perfecto estado, ofrece una gran variedad de usos en una parcela de aproximadamente 297 m². Impresiona por su cuidada distribución y sus numerosas características. La propiedad se encuentra en un estado atractivo y combina encanto y comodidad. Con 4,5 habitaciones, incluyendo tres dormitorios, ofrece amplio espacio y privacidad para familias o parejas. La armoniosa arquitectura se aprecia al entrar en la casa. La planta baja cuenta con un amplio salón con estufa de leña. Desde aquí, se accede directamente a la terraza orientada al oeste, que, gracias a su pérgola parcial, ofrece diversos usos. La terraza es privada y, gracias a su favorable orientación, disfruta de tardes y noches soleadas. En la planta superior, hay dos dormitorios bien proporcionados y un estudio. El estudio cuenta con una escalera independiente que conduce al ático reformado. Un moderno baño con luz natural completa la estancia en esta planta. El ático se utilizó anteriormente como oficina y espacio de trabajo. Cuenta con ventanas de tejado de madera Velux ampliadas y modernizadas (instaladas en junio de 2014), que crean un ambiente luminoso y acogedor. El sótano incluye una amplia sala de ocio con diversas actividades, así como un lavadero completamente alicatado. En el exterior, encontrará una caseta de jardín (de aproximadamente 3 x 2,5 metros) y dos plazas de aparcamiento subterráneo cerrado. El lado norte de la casa se aisló adicionalmente con paneles de lana de roca en 2024, lo que contribuye a la eficiencia energética del edificio. Además, las persianas enrollables en las ventanas proporcionan una protección óptima contra el calor y el sol. La ubicación se caracteriza por un ambiente familiar y la proximidad a servicios esenciales. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita. Venga y descubra las cualidades de esta casa.

Número de propiedad: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Detalles de los servicios

- * 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

Número de propiedad: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Otros datos

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

Número de propiedad: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Volker Stich

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com