

München – Bogenhausen

Charmantes Reihenmittelhaus in München Englschalking mit idealer Anbindung

Número de propiedad: 25391010



www.von-poll.com

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 m²
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 m²
Características	Terraza

Número de propiedad: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural pesado
Certificado energético válido hasta	05.05.2035

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	83.90 kWh/m²a
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



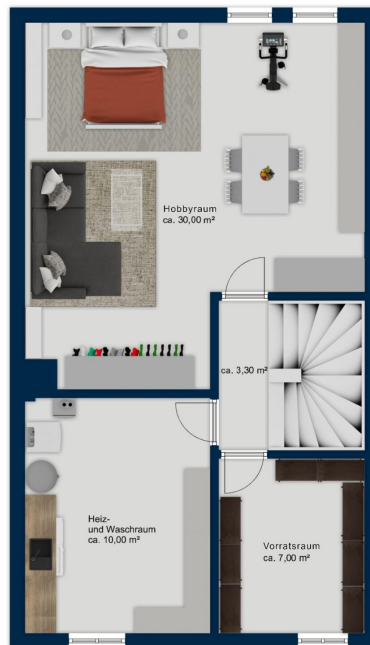
Número de propiedad: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

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 Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,56% p.a.

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

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
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.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

Das gepflegte Reihemittelhaus aus dem Jahr 1981 bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 297 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsdetails. Die Immobilie befindet sich in einem ansprechenden Zustand und verbindet Charme mit Komfort.

Mit 4,5 Zimmern, darunter drei Schlafzimmern, bietet sie ausreichend Platz und Rückzugsmöglichkeiten für Familien oder Paare. Bereits beim Betreten des Hauses fällt die harmonische Architektur auf. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohnbereich mit einem Kaminofen. Von hier aus gelangt man direkt auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse, die durch ihre teilweise Überdachung mit einer Pergola vielseitig nutzbar ist. Die Terrasse ist sightgeschützt und bietet durch die vorteilhafte Ausrichtung sonnige Nachmittags- und Abendstunden.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Das Arbeitszimmer verfügt über eine separate Treppe, die in das ausgebaute Dachgeschoss führt. Ein modernes Tageslichtbad rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Das Dachgeschoss wurde bisher als Arbeits- und Bürofläche genutzt. Es verfügt über im Juni 2014 vergrößerte und modernisierte Velux-Holzdachfenster, die für einen hellen und freundlichen Charakter sorgen.

Das Kellergeschoss verfügt neben einem großräumigen Hobbyraum, der vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten bietet, zusätzlich über einen vollgefliesten Waschraum. Im Außenbereich stehen Ihnen zudem ein etwa 3 x 2,5 Meter großes Gartenhaus sowie zwei abgeschlossene Tiefgaragen zur Verfügung. Die nördliche Hausseite wurde im Jahr 2024 mit Steinwollplatten zusätzlich gedämmt, was zur Energieeffizienz des Gebäudes beiträgt. Darüber hinaus sorgen Rollläden an den Fenstern für optimalen Wärme- und Sonnenschutz.

Der Standort zeichnet sich durch eine familienfreundliche Umgebung und die Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen aus.

Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich vor Ort von den Qualitäten dieses Hauses überzeugen.

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
- * 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

Número de propiedad: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Todo sobre la ubicación

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.

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 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.

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