

München – Bogenhausen

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia & Top-Infrastruktur in Bogenhausen

Número de propiedad: 26391002



PRECIO DE COMPRA: 749.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 81,37 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 26391002 - 81925 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: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

De un vistazo

Número de propiedad	26391002
Superficie habitable	ca. 81,37 m ²
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1978
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	749.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	07.09.2027
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	95.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 26391002 - 81925 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 €

3,72% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,67% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,72% p.a.
30 Jahre	4,25% p.a.	4,35% p.a.

Stand 01.01.2026

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

Blüme pflanzen
Fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Número de propiedad: 26391002 - 81925 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: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

Una primera impresión

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ca. 1978 erbauten Mehrfamilienhauses mit Aufzug am Arabellapark in München-Bogenhausen.

Ein großzügiger Eingangsbereich mit Einbauschränk bietet praktischen Stauraum und bildet den zentralen Ausgangspunkt einer geschickten Raumaufteilung.

Von hier aus eröffnet sich der geräumige, nach Westen orientierte, ca. 37 m² große Wohn- und Essbereich mit Küche. Die angrenzende Loggia mit Markise und Blick ins Grüne erweitert das Raumgefühl des Wohnzimmers spürbar und fängt die Nachmittags- und Abendsonne ein. Für zusätzliches Tageslicht in der dem Essbereich gegenüberliegenden Küche sorgt ein Fenster mit Blick zur Loggia.

Die beiden nach Osten ausgerichteten Schlafzimmer verfügen über ca. 11 m² und ca. 16 m², wobei sich das kleinere ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet. Die vor rund vier Jahren erneuerten Fenster sind mit manuellen Außenrollos ausgestattet.

Gegenüber dem größeren Schlafzimmer befindet sich das Badezimmer mit Badewanne, breitem Waschbecken und einer Nische für die Waschmaschine. Direkt daneben wird der Grundriss praktisch durch ein separat gelegenes WC ergänzt.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz.

Bei Interesse kann die Wohnung möbliert übernommen werden.

Número de propiedad: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

Detalles de los servicios

- Aufzug
- Einbauküche
- Badezimmer mit Waschmaschinennische und separates WC
- Einbauschränk im Eingangsbereich
- Manuelle Außenrollläden
- West-Loggia mit Markise (ca. 8 m²)
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Einzelstellplatz in der Tiefgarage
- Gemeinschaftliche Nutzflächen: Waschraum, 2 Trockenräume, Fahrradabstellräume

Número de propiedad: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Stadtteil Bogenhausen-Arabbellapark, in unmittelbarer Nähe des Klinikums Bogenhausen und direktem Anschluss an die Englschalkinger Straße. Der Rosenkavalierplatz bildet als zentraler Fußgängerbereich den Mittelpunkt des Wohn- und Geschäftsviertels mit zahlreichen Geschäften, Ärzten, Restaurants und Hotels sowie einem Wochenmarkt.

Grünflächen wie der Denninger Anger sowie der Englische Garten mit direkter Nähe zur Isar sind in wenigen Geh- bzw. Fahrradminuten erreichbar.

Das Freizeitangebot reicht vom Cosimabad über weitere Parkanlagen und Kleingartensiedlungen bis zu kulturellen Einrichtungen wie der Volkshochschule München und der Stadtbibliothek in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: U-Bahn (U4 Arabellapark) und Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt, sodass die Innenstadt in rund 10 Minuten erreichbar ist. Auch die Anbindung an das Straßen- und Autobahnnetz ist sehr gut.

ENTFERNUNGEN:

- * U-Bahn (Linie U4), Haltestelle „Arabbellapark“ – ca. 270 m entfernt (ca. 3 Gehminuten)
- * Bus (Linie 154, 183, 184), Haltestelle „Arabbellapark Bogenhausen“ – ca. 300 m entfernt (ca. 4 Gehminuten)
- * Bus (Linie 185, 188), Haltestelle „Elektrastraße“ – ca. 190 m entfernt (ca. 2 Gehminuten)
- * Tram (Linie 16, 37), Haltestelle „Arabbellapark (Klinikum Bogenhausen)“ – ca. 300 m entfernt (ca. 4 Gehminuten)

- * Supermarkt (REWE) ca. 3 Gehminuten
- * Supermarkt (ALDI) ca. 9 Gehminuten
- *Bäckerei (Hopfisterei) ca. 3 Gehminuten
- * Bäckerei (Amal) ca. 9 Gehminuten
- * Metzgerei (Vinzzenzmurr) ca. 9 Gehminuten
- * Apotheke (Elektra Apotheke) ca. 3 Gehminuten
- * Ärzte ca. 5 Gehminuten

Número de propiedad: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

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: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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