

München - Bogenhausen

## Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit perfekter Anbindung

*Número de propiedad: 26391023*



**PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 62 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 26391023 - 81927 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: 26391023 - 81927 München - Bogenhausen

## De un vistazo

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Número de propiedad   | 26391023                      |
| Superficie habitable  | ca. 62 m²                     |
| Ocupación a partir de | 26.08.2026                    |
| Piso                  | 1                             |
| Habitaciones          | 2                             |
| Dormitorios           | 1                             |
| Baños                 | 1                             |
| Año de construcción   | 1998                          |
| Tipo de aparcamiento  | 1 x Dúplex, 20000 EUR (Venta) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 450.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Cocina empotrada, Balcón                                                  |

Número de propiedad: 26391023 - 81927 München - Bogenhausen

## Datos energéticos

| Fuente de energía                   | Tele       | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético válido hasta | 31.03.2032 | Consumo de energía final                            | 112.00 kWh/m²a         |
|                                     |            | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1998                   |

Número de propiedad: 26391023 - 81927 München - Bogenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26391023 - 81927 München - Bogenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26391023 - 81927 München - Bogenhausen

## La propiedad



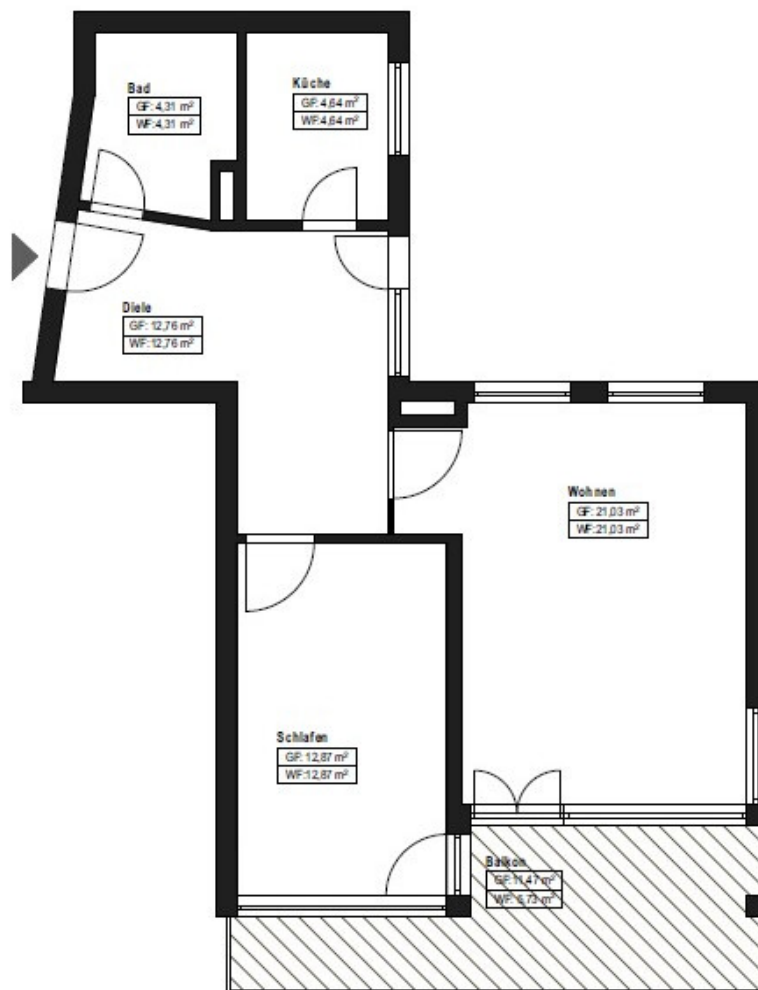
**Número de propiedad: 26391023 - 81927 München - Bogenhausen**

## La propiedad



Número de propiedad: 26391023 - 81927 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: 26391023 - 81927 München - Bogenhausen**

## Una primera impresión

Diese gut geschnittene und sehr helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger Lage in Johanneskirchen.

Die Aufteilung ist sehr gelungen: Man gelangt von der sehr hellen Diele sternförmig in alle Zimmer der Wohnung. Das großzügige Wohnzimmer beinhaltet auch einen Bereich für den Essplatz und hat einen schönen Blick ins Grüne, sowie den Zugang zum Balkon. Das Schlafzimmer bietet Platz für einen großen Kleiderschrank und verfügt über einen weiteren Balkonzugang. Der Ost-Balkon bietet einen wunderschönen Blick ins Grüne.

Die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine gute Rücklage und wurde stets solide verwaltet.

Das Inventar kann ebenfalls abgelöst werden.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragen-Duplexparkplatz (Stellplatz auf dem unterem Deck). Dieser ist nicht im Kaufpreis enthalten und kostet zusätzlich 20.000 €.

**Número de propiedad: 26391023 - 81927 München - Bogenhausen**

## Detalles de los servicios

- \* Bodenbeläge:
  - + Laminat
  - + Fliesen im Badezimmer, Küche
- \* Balkon mit zwei Ausgängen
- + Ausrichtung: Ost
- \* Badezimmer (Innenliegend, Belüftungsanlage vorhanden, Fliesen bis zur Decke)
- + Badewanne, WC
- + Waschmaschinenanschluss
- \* Tiefgaragenstellplatz (Duplex): 20.000 €
- \* Aufzug
- \* eigenes Kellerabteil
- \* Gemeinschaftliche Räume
  - + Fahrradkeller, Wasch- & Trockenraum
- \* Gemeinschaftliche Grünflächen inkl. Spielplatz

**Número de propiedad: 26391023 - 81927 München - Bogenhausen**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich sehr ruhig gelegen in einer gepflegten, parkähnlichen Anlage mit hervorragender Verkehrsanbindung in Bogenhausen, Stadtteil Johanneskirchen.

Die S-Bahnlinie S8 mit direkter Verbindung ins Zentrum sowie den Münchner Flughafen liegt nur ca. 5 Gehminuten entfernt. Zudem befinden sich die Haltestellen der Buslinien 50, N43 und 184 sowie der Tramlinie 16 & 17 ebenfalls nur ca. 5 Gehminuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Lidl, Aldi, REWE, Bäckerei, etc.) können bequem zu Fuß erreicht werden. Für die Freizeitgestaltung bietet sich die unmittelbare Nähe zum Englischen Garten mit dem Isarhochufer und der schönen St. Emmeramsmühle sowie dem (Badesee) Feringasee an.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Mittelschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

**Número de propiedad: 26391023 - 81927 München - Bogenhausen**

## Otros datos

**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: 26391023 - 81927 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](mailto:muenchen@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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