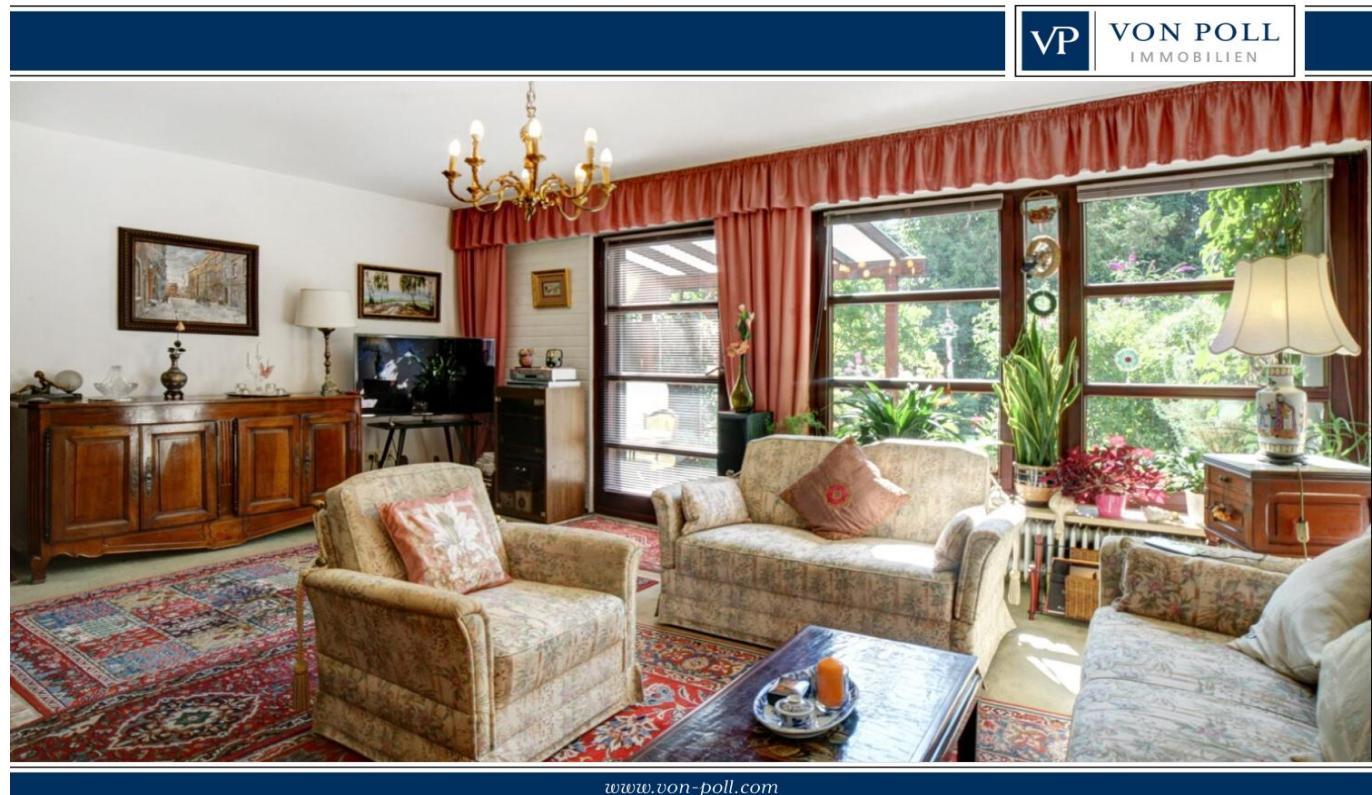


München – Bogenhausen

## Charmante maison mitoyenne à Munich-Englschalking, idéalement située et bien desservie par les transports en commun.

**CODE DU BIEN: 25391010**



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

**PRIX D'ACHAT: 950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 297 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25391010	Prix d'achat	950.000 EUR
Surface habitable	ca. 125 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4.5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 175 m <sup>2</sup>
Année de construction	1981	Aménagement	Terrasse
Place de stationnement	2 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)		

**CODE DU BIEN: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd		
Certification énergétique valable jusqu'au	05.05.2035	Consommation finale d'énergie	83.90 kWh/m²a
		Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## La propriété



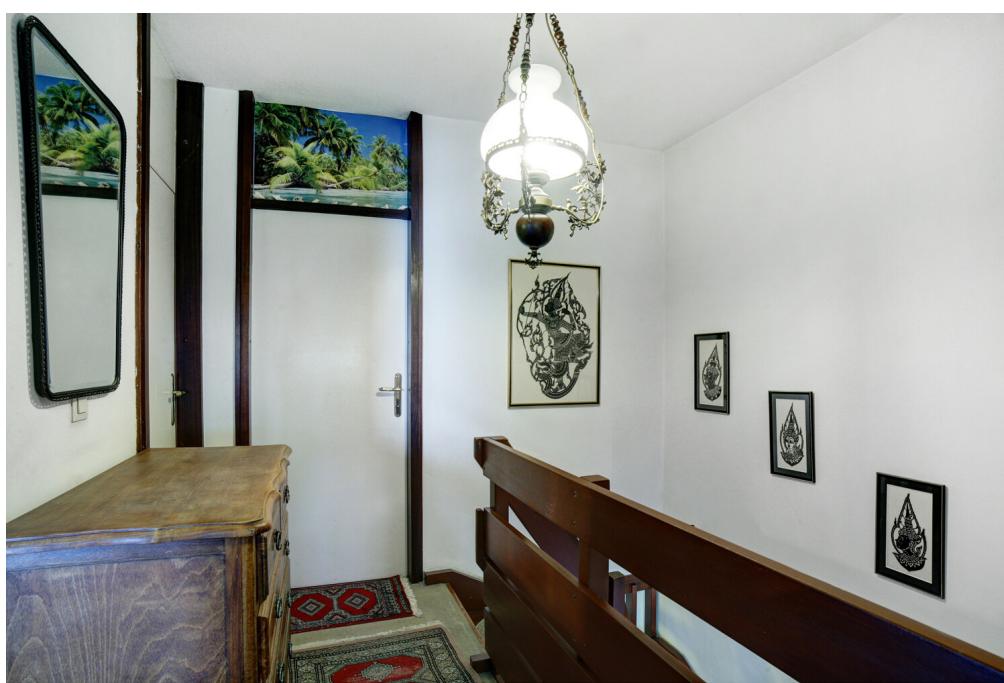
CODE DU BIEN: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## La propriété



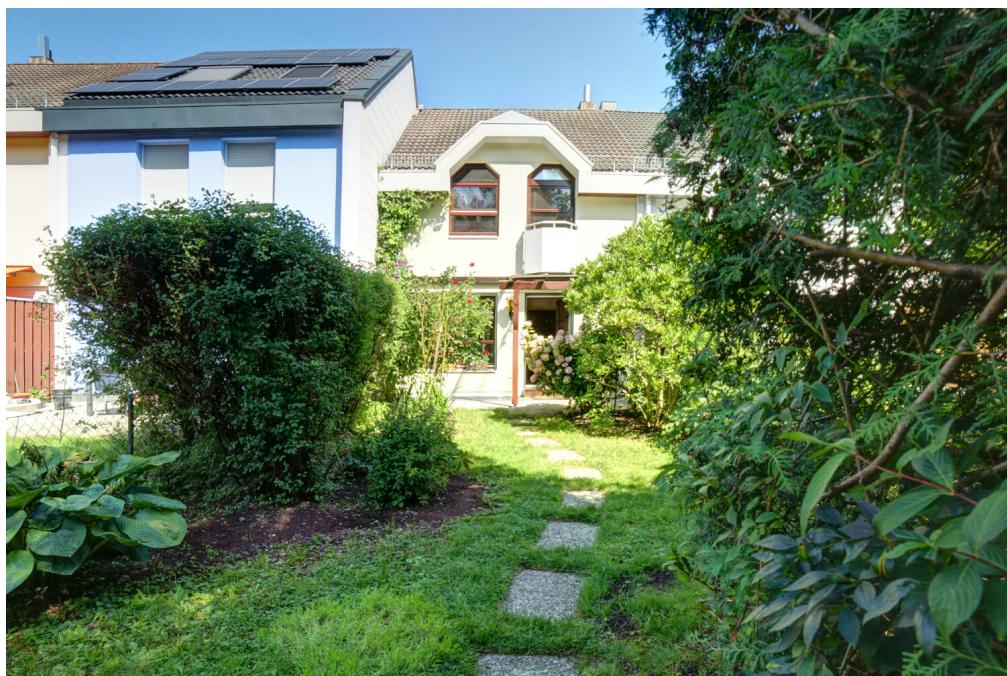
CODE DU BIEN: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## La propriété



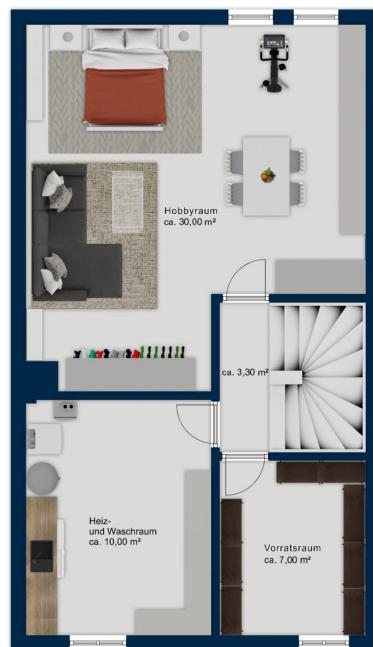
CODE DU BIEN: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## La propriété



### WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSEN 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 €

	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  
Für & Ihren  
GROW MY TREE

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

VP VON POLL

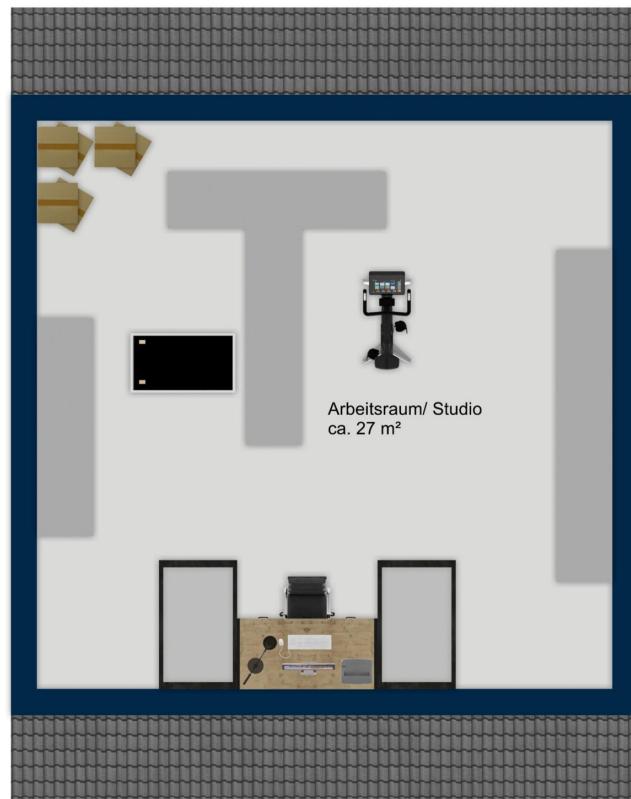
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne bien entretenue, construite en 1981, offre de multiples possibilités d'aménagement sur un terrain d'environ 297 m<sup>2</sup>. Elle séduit par son agencement bien pensé et ses nombreux atouts. La propriété est en excellent état et allie charme et confort. Avec ses 4 pièces et demie, dont trois chambres, elle offre espace et intimité aux familles ou aux couples. L'harmonie architecturale est immédiatement perceptible dès l'entrée. Le rez-de-chaussée comprend un vaste séjour avec un poêle à bois. De là, on accède directement à la terrasse exposée ouest, qui, grâce à sa pergola partielle, se prête à de multiples usages. La terrasse, à l'abri des regards, bénéficie d'un ensoleillement optimal l'après-midi et le soir grâce à son orientation favorable. À l'étage, on trouve deux chambres de belles dimensions et un bureau. Ce dernier dispose d'un escalier indépendant menant aux combles aménagés. Une salle de bains moderne et lumineuse complète l'espace de vie de ce niveau. Les combles ont auparavant servi de bureau et d'espace de travail. Cette maison bénéficie de fenêtres de toit Velux en bois agrandies et modernisées (installées en juin 2014), créant une atmosphère lumineuse et accueillante. Le sous-sol comprend une vaste salle de loisirs offrant de nombreuses possibilités d'activités, ainsi qu'une buanderie entièrement carrelée. À l'extérieur, vous trouverez un abri de jardin (environ 3 x 2,5 mètres) et deux places de parking souterraines. La façade nord a été isolée avec des panneaux de laine de roche en 2024, contribuant ainsi à l'efficacité énergétique du bâtiment. De plus, des volets roulants assurent une protection optimale contre la chaleur et le soleil. Le quartier se caractérise par un environnement familial et la proximité des commodités essentielles. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Venez découvrir par vous-même les atouts de cette maison.

**CODE DU BIEN: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen**

## Détails des commodités

- \* 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

**CODE DU BIEN: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 83.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*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

**CODE DU BIEN: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Stich

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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