

München – Bogenhausen

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

CODE DU BIEN: 26391002



PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81,37 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26391002 - 81925 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: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26391002                 |
| Surface habitable      | ca. 81,37 m <sup>2</sup> |
| Etage                  | 1                        |
| Pièces                 | 3                        |
| Chambres à coucher     | 2                        |
| Salles de bains        | 1                        |
| Année de construction  | 1978                     |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain   |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 749.000 EUR   |
| Type                         | Etage   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2015  |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon  |

CODE DU BIEN: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                                       |
|---|----------------------|--|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage à distance | Certification énergétique                                | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Télé                 | Consommation finale d'énergie                            | 95.00 kWh/m <sup>2</sup> a            |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 07.09.2027           | Classement énergétique                                   | C                                     |
| Source d'alimentation                         | Chauffage à distance | Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1978                                  |

CODE DU BIEN: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## La propriété



## 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  
3,63% 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 01.01.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



CODE DU BIEN: 26391002 - 81925 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: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen**

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und ca. 16 m<sup>2</sup>, 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.

CODE DU BIEN: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Stadtteil Bogenhausen-Arabbellapark, in unmittelbarer Nähe des Klinikums Bogenhausen und direktem Anschluss an die Engelschalkinger 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 (Vinzenzmurr) ca. 9 Gehminuten
- \* Apotheke (Elektra Apotheke) ca. 3 Gehminuten
- \* Ärzte ca. 5 Gehminuten

CODE DU BIEN: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.9.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26391002 - 81925 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](mailto:muenchen@von-poll.com)

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

---

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