

München – Bogenhausen

# Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon

*CODE DU BIEN: 26391003*



**PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26391003 - 81677 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: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26391003
Surface habitable	ca. 67,3 m <sup>2</sup>
Etage	4
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 35000 EUR (Vente)

Prix d'achat	498.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

**CODE DU BIEN: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Cogénération fossile
Certification énergétique valable jusqu'au	25.11.2028
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	96.10 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 26391003 - 81677 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: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen**

## Une première impression

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines im Jahr 1982 fertiggestellten Mehrfamilienhauses und präsentiert sich mit einer durchdachten Aufteilung und viel Platz zur individuellen Gestaltung.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der große Südbalkon, der zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Der großzügige Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen attraktiven Platz zum Entspannen.

Die Wohnung ist teilweise renovierungsbedürftig. Das eröffnet Ihnen die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und dabei individuelle Wohnwünsche zu realisieren.

Die Anlage verfügt über zwei Gärten, einer ist als barrierefreier Ruhegarten mit Pergola und Bänken gestaltet, der andere als Freizeitgarten mit Spielplatz. Eingerahmt werden sie von gepflegten Buchenhecken und Efeu-berankten Zäunen. Die Aufzuganlage wurde 2022 erneuert, Flure und Tiefgarage gestrichen.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch großzügige Räume, einen großen Eingangsbereich, moderne Fenster sowie den sonnigen Balkon mit Ausrichtung zum Innenhof. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Erreichbarkeit des 4. Obergeschosses durch den Aufzug, Tiefgaragenstellplatz und Gestaltungsmöglichkeiten durch den teilweise renovierungsbedürftigen Zustand machen dieses Angebot zu einer attraktiven Möglichkeit für alle, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die diese Wohnung Ihnen bietet.

**CODE DU BIEN: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen**

## Détails des commodités

- \* 3-fach verglaste Kunststofffenster
- \* 2022 modernisierter Aufzug
- \* Südbalkon
- \* Großzügiger Eingangsbereich
- \* Tiefgarageneinzelstellplatz
- \* Kellerabteil
- \* Gepflegtes Gemeinschaftseigentum

**CODE DU BIEN: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen**

## Tout sur l'emplacement

Die Prinzregentenhöfe liegen sehr verkehrsgünstig und zentral im östlichen Haidhausen. Die S-Bahn (u.a. zum Flughafen) ist nur ca. 500 m entfernt, die Tram-Bahn in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof hält vor der Tür, ebenso der Bus zum Englischen Garten und zur Münchner Freiheit. Geschäfte der Nahversorgung von Bäckern und Bio-Markt bis Discounter und Feinkost-Geschäften sind in wenigen Minuten erreicht. Kita, Schulen etc. finden sich im Umfeld. Zum Freibad mit Saunalandschaft und Outdoor-Eisbahn im Winter sind es ca. 700 m, zum Konzertsaal im Prinzregententheater ca. 650 m. Die Isar und Parkanlagen in Alt-Bogenhausen sind fußläufig zu erreichen. Ein exklusiver Fitness-Club mit großem Pool befindet sich etwa 250 m entfernten im "Einstein".



**CODE DU BIEN: 26391003 - 81677 München – Bogenhausen**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26391003 - 81677 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)