

München - Bogenhausen

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia & Top-Anbindung am Arabellapark (Tiefgaragenstellplatz inkl.)

CODE DU BIEN: 26391012



PRIX D'ACHAT: 719.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26391012 - 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: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26391012	Prix d'achat	719.000 EUR
Surface habitable	ca. 82 m ²	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2015
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1978	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

CODE DU BIEN: 26391012 - 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 ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.09.2027	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26391012 - 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 250.000 €

3,58% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,51% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,44% p.a.	3,54% p.a.
10 Jahre	3,51% p.a.	3,58% p.a.
30 Jahre	4,17% p.a.	4,27% p.a.

Stand 04.05.2026

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Blumen pflanzen fürs Klima
GROW MY TREE

VP VON POLL FINANCE

www.von-poll-finance.com

CODE DU BIEN: 26391012 - 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: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

Une première impression

In bester Lage mit hervorragender Infrastruktur vereint diese 3-Zimmer-Wohnung urbanes Leben und ruhiges Wohngefühl. Mit rund 81 m² Wohnfläche bietet sie großzügigen Raum für Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische und gut nutzbare Raumaufteilung. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender West-Loggia erweitert das Raumgefühl des Wohnzimmers spürbar und fängt die Nachmittags- und Abendsonne ein. Die Küche ist praktisch gegenüber dem Essbereich angeordnet und bietet durch das Fenster zur Loggia sowohl zusätzliches Tageslicht als auch eine gute Lüftungsmöglichkeit.

Die beiden Schlafzimmer - eines kleiner, eines großzügiger geschnitten - orientieren sich nach Osten. Dank der idealen Ost-West-Ausrichtung entstehen nicht nur perfekte Lichtverhältnisse, sondern auch eine natürliche Luftzirkulation, die selbst an heißen Sommertagen für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC ergänzen das Raumangebot.

Die Wohnung war bisher vermietet und ist in ihrem aktuellen Zustand weiterhin vermietbar. Für Eigennutzer empfehlen wir moderate Renovierungsmaßnahmen, etwa Boden und Malerarbeiten, um die Räume nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Hierfür sollte ein Budget von ca. 10.000 € eingeplant werden.

Der Gesamtpreis von 719.000 € setzt sich wie folgt zusammen: 689.000 € für die Wohnung und 30.000 € für den Tiefgarageneinzellstellplatz.

Ein echter Pluspunkt ist die vorausschauende Hausverwaltung: Sie arbeitet strukturiert, plant langfristig und hat auch größere Investitionen und

Sanierungsmaßnahmen für die kommenden Jahre fest im Blick – ein beruhigender Faktor für Eigentümer und Käufer gleichermaßen.

CODE DU BIEN: 26391012 - 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 m²)
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Einzelstellplatz in der Tiefgarage
- Gemeinschaftliche Nutzflächen: Waschaum, 2 Trockenräume, Fahrradabstellräume

CODE DU BIEN: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Stadtteil Bogenhausen-Arbellapark, 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 direktem Zugang zur Isar sind in wenigen Geh- bzw. Fahrradminuten erreichbar. Zusätzlich bieten das Cosimabad, weitere Parkanlagen und Kleingartensiedlungen sowie die Volkshochschule München und Stadtbibliothek in unmittelbarer Nähe ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot.

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

ENTFERNUNGEN:

- * U-Bahn (Linie U4), Haltestelle „Arbellapark“ – ca. 270 m entfernt (ca. 3 Gehminuten)
- * Bus (Linie 154, 183, 184), Haltestelle „Arbellapark 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 „Arbellapark (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: 26391012 - 81925 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 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: 26391012 - 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

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

www.von-poll.com