

München - Bogenhausen

## 2-Zimmer-Wohnung in Johanneskirchen mit viel Potenzial

**CODE DU BIEN: 26391026**



**PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 65,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26391026 - 81927 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: 26391026 - 81927 München - Bogenhausen**

## En un coup d'œil

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>          | <b>26391026</b>    |
| <b>Surface habitable</b>     | <b>ca. 65,5 m²</b> |
| <b>Etage</b>                 | <b>5</b>           |
| <b>Pièces</b>                | <b>2</b>           |
| <b>Chambres à coucher</b>    | <b>1</b>           |
| <b>Salles de bains</b>       | <b>1</b>           |
| <b>Année de construction</b> | <b>1981</b>        |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>349.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type</b>                         | <b>Etage</b>                                                                     |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                  |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Bloc-cuisine, Balcon</b>                                                      |

**CODE DU BIEN: 26391026 - 81927 München - Bogenhausen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à distance |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 10.12.2027           |
| Source d'alimentation                            | Chauffage à distance |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 90.00 kWh/m²a                            |
| Classement énergétique                                      | C                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1981                                     |

CODE DU BIEN: 26391026 - 81927 München - Bogenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26391026 - 81927 München - Bogenhausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26391026 - 81927 München - Bogenhausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26391026 - 81927 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 €

3,83% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,75% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre         | 3,87% p.a.          | 3,99% p.a.            |
| 10 Jahre        | 3,75% p.a.          | 3,83% p.a.            |
| 30 Jahre        | 4,37% p.a.          | 4,47% p.a.            |

Stand 01.09.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Stromeinflüsse  
fürs Klima



GROW MY TREE

www.von-boll-finance.com

CODE DU BIEN: 26391026 - 81927 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: 26391026 - 81927 München - Bogenhausen**

## Une première impression

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines im Jahr 1981 fertiggestellten Mehrfamilienhauses und präsentiert sich mit einer durchdachten Aufteilung und viel Platz zur individuellen Gestaltung.

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

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

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch großzügige Räume, einen großen Eingangsbereich, große Fensterfronten sowie den sonnigen Balkon mit Ausrichtung zum Innenhof. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Erreichbarkeit des 5. Obergeschosses durch den Aufzug und Gestaltungsmöglichkeiten durch den teilweise renovierungsbedürftigen Zustand machen dieses Angebot zu einer attraktiven Möglichkeit für alle, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Die dargestellten Visualisierungen zeigen mögliche Einrichtungsvorschläge und entsprechen nicht dem aktuellen Ist-Zustand der Wohnung.

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

**CODE DU BIEN: 26391026 - 81927 München - Bogenhausen**

## Détails des commodités

- \* Einbauküche
- \* Abstellraum
- \* Tageslichtbad
- \* Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- \* Großer Balkon
- \* Kellerraum

**CODE DU BIEN: 26391026 - 81927 München - Bogenhausen**

## Tout sur l'emplacement

Diese charmante Wohnung befindet sich inmitten eines grünen und ruhigen Umfelds, das Ihnen eine angenehme Atmosphäre bietet. Die S-Bahn-Station Johanneskirchen ist nur einen kurzen 3-minütigen Spaziergang entfernt, was Ihnen eine bequeme und schnelle Anbindung zum Flughafen und zur Innenstadt ermöglicht. Für noch mehr Flexibilität stehen Ihnen auch verschiedene Buslinien in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, darunter die Linien 50 und 154. Ein kurzer Fußweg genügt, um bequem zu den Haltestellen zu gelangen und die Umgebung zu erkunden.

### Wegzeiten:

- \* Flughafen: ca. 25 Minuten (S8)
- \* Messe: ca. 13 Minuten (Auto)
- \* Marienplatz: ca. 19 Minuten (S8)
- \* Englischer Garten: ca. 5 Minuten (Auto)

Zudem befinden sich Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl oder Rewe in der Nähe, um alltägliche Aufgaben komfortabel lösen zu können. Ein Basketballplatz und ein Fußballplatz finden sich ebenfalls in der Umgebung. Für entspannte Spaziergänge lädt ein Park mit einem kleinen Waldstück ein, damit Sie die schöne Natur genießen können.

**CODE DU BIEN: 26391026 - 81927 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26391026 - 81927 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)**