

München – Bogenhausen

Exklusive Dachgeschosswohnung in Alt-Bogenhausen!

???????? ??: 24391002_3



www.von-poll.com

???? ??: 3.750.000 EUR • ??: ca. 177,85 m² • ??: 4

??????? ???????: 24391002_3 - 81675 München – Bogenhausen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24391002_3 - 81675 München – Bogenhausen

?? ??? ??????

???????? ?????????	24391002_3
???????????	ca. 177,85 m ²
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
????????	4
????????	4
????????????? ???	3
???????????	
???????????	2
????? ?????????????	2013
?????? ?????????????	2 x ????????? ??????????, 75000 EUR (???????)

????? ???????	3.750.000 EUR
?????????????	
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	????????
???????????????	
????????????????????	ca. 0 m ²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ????????????????? ?????????, ??????????

??????? ?????????: 24391002_3 - 81675 München – Bogenhausen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	FERN	??????? ??????? ??????????	67.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	24.04.2024	?????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????? ??????? ??????????		

???????? ?????????: 24391002_3 - 81675 München – Bogenhausen

?? ????????



??????? ???????: 24391002_3 - 81675 München – Bogenhausen

??? ?????? ??????????

Rarität in Alt-Bogenhausen: Im Jahr 2013 ist dieses luxuriöse und moderne Gebäude entstanden. Die gesamte Planung und Ausführung des sich gekonnt eingliedernden Ensembles übernahm die Firma Frankonia Eurobau. Bereits im Foyer werden Sie von edlen Materialien und einer extrem geschmackvollen Gestaltung empfangen. Mit dem geräumigen Lift gelangen Sie direkt in das Dachgeschoss (4. Stock), in dem sich nur 2 Wohnungen befinden – Privatsphäre garantiert! Die sehr gut durchdachte Aufteilung der Wohnung lässt keinerlei Wünsche offen. Der mit ca. 21 m² große Eingangsbereich mit anschließender Garderobe bietet die Möglichkeit Ihre Gäste stilvoll zu empfangen. Von dort aus gelangen Sie rechterhand direkt zum Highlight dieser wunderschönen Wohnung – dem ca. 60 m² großen Wohn- / Ess- / Kochbereich. Fast die ganze Süd-West-Seite besteht aus einer bodentiefen Fensterfront. Diese sorgt nicht nur für sehr viel Helligkeit, sondern eröffnet auch einen tollen Blick über das schöne München-Bogenhausen. Fast alle Flügel der bodentiefen Fenster lassen sich öffnen und gewähren Zugang zu der großen Terrasse, die sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt und mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist. Die Küche, von Porsche Design maßangefertigt und mit Miele und Gaggenau Geräten ausgestattet, ist durch eine Schiebetür vom Wohnbereich abtrennbar. Die Schlafzimmer und privaten Bereiche der Wohnung befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite. Vom Eingangsbereich gelangen Sie linkerhand in einen ca. 13 m² großen Vorraum, von welchem aus Sie Zugang zum Master-Schlafzimmer mit einem Bad en Suite sowie zwei weiteren Schlafzimmern und einem zusätzlichen Badezimmer haben. Zur Wohnung gehören ein sehr großer Kellerraum und zwei Tiefgarageneinzelstellplätze (mit Wallbox) in der komfortablen und modernen Garage. Im Gemeinschaftsbereich des Hauses steht Ihnen ein exklusiv für die Bewohner nutzbarer Fitness- und Saunabereich zur Verfügung. Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 24391002_3 - 81675 München – Bogenhausen

??????????????? ??? ????????

- * Baujahr 2013
- * Exklusive Wohnanlage
- * "Porsche Design" Küche
- * Süd-West-Terrasse mit Markise
- * Elektrische Außenjalousien
- * Zwei Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung
- * Hochwertige Einbauschränke
- * Hauswirtschaftsraum in der Wohnung
- * Stilvoller Parkettboden
- * Top Zustand
- * Sauna und Fitnessraum im Haus
- * Aufzug
- * Großer Kellerraum
- * 2 Tiefgarageneinzelstellplätze (mit Wallbox)

??????? ???????: 24391002_3 - 81675 München – Bogenhausen

??? ??? ??? ??????????

Alt-Bogenhausen - eine der begehrtesten Lagen der Stadt München. Aufgrund der exklusiven Wohnqualität, der familienfreundlichen Infrastruktur und der Nähe zur Isar und zum Englischen Garten ist Bogenhausen bei Münchnerinnen und Münchnern besonders gefragt. In unmittelbarer Nähe gibt es einige Geschäfte, wie einen Supermarkt, eine Apotheke und eine Bäckerei, die alle innerhalb eines 5-minütigen Spaziergangs erreichbar sind. Die nächstgelegenen Tram- und Bushaltestellen sind die "Mauerkircher Straße" und die Haltestelle "Bundesfinanzhof". Von dort aus sind Sie ideal an das gesamte Stadtgebiet angebunden. Alt-Bogenhausen bietet Zugang zu einigen schönen Grünflächen und Parks. Der nahegelegene Englische Garten, einer der größten Stadtparks der Welt, ist ein beliebtes Ausflugsziel für Bewohner, die die Natur genießen möchten. In der Nähe befinden sich kulturelle Einrichtungen wie Museen und Galerien. Außerdem ist hier auch der Standort der Hochschule für Musik und Theater München, was dem Viertel eine künstlerische Atmosphäre verleiht.

??????? ?????????: 24391002_3 - 81675 München – Bogenhausen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2024. Endenergiebedarf beträgt 67.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 24391002_3 - 81675 München – Bogenhausen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Volker Stich

Ismaninger Straße 118 ?????? - Bogenhausen

E-Mail: muenchen.bogenhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com