

München – Bogenhausen

# Charmantes Reihenmittelhaus in München Englschalking

????????? ??????????: 25391010



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

???? ??????: 950.000 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ?????????: 4.5 • ?????? ????: 297 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

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

???????? ??????????: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

?? ??? ??????

|                       |                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 25391010                                                |
| ????????????          | ca. 125 m²                                              |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????                                 |
| ?????????             | 4.5                                                     |
| ????????????? ???     | 3                                                       |
| ????????????          |                                                         |
| ????????????          | 1                                                       |
| ????? ??????????????  | 1981                                                    |
| ?????? ?????????????? | 2 x ??????????<br>????????????, 25000<br>EUR (????????) |

|                           |                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????             | 950.000 EUR                                                                           |
| ????????????              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????                 | ?????????                                                                             |
| ???????????????           |                                                                                       |
| ????????????????????????? | ca. 175 m²                                                                            |
| ??????                    |                                                                                       |
| ?????????                 | ?????????                                                                             |

??????? ?????????: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

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

|                                                     |                       |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ????? ??????? ??????  | ??????<br>?????????????<br>????????????                                      | 83.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 05.05.2035            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | C             |
|                                                     |                       | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1981          |

???????? ?????: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

?? ???????



??????? ?????????: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

?? ????????



??????? ???????: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

?? ????????



??????? ???????? : 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

?? ????????



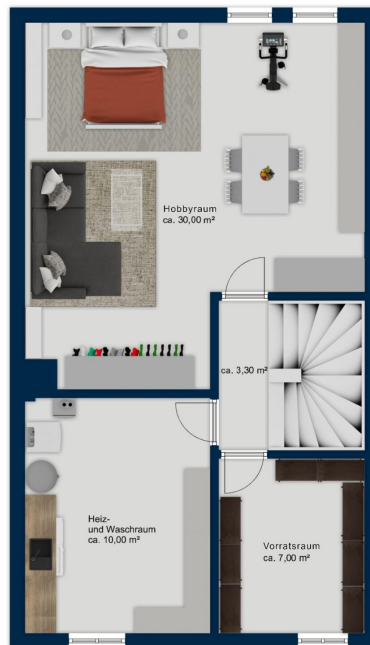
???????? ?????: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

?? ???????



???????? ?????????: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

?? ?????????



## 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 €

**3,56% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,41% p.a.             | 3,51% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,48% p.a.             | 3,56% p.a.               |
| 30 Jahre        | 4,10% p.a.             | 4,19% p.a.               |

Stand 05.08.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



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

??????? ???????? : 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????, ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## ??? ?????? ??????????

Das gepflegte Reihemittelhaus aus dem Jahr 1981 bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 297 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsdetails. Die Immobilie befindet sich in einem ansprechenden Zustand und verbindet Charme mit Komfort.

Mit 4,5 Zimmern, darunter drei Schlafzimmern, bietet sie ausreichend Platz und Rückzugsmöglichkeiten für Familien oder Paare. Bereits beim Betreten des Hauses fällt die harmonische Architektur auf. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohnbereich mit einem Kaminofen. Von hier aus gelangt man direkt auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse, die durch ihre teilweise Überdachung mit einer Pergola vielseitig nutzbar ist. Die Terrasse ist sightgeschützt und bietet durch die vorteilhafte Ausrichtung sonnige Nachmittags- und Abendstunden.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Das Arbeitszimmer verfügt über eine separate Treppe, die in das ausgebaute Dachgeschoss führt. Ein modernes Tageslichtbad rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Das Dachgeschoss wurde bisher als Arbeits- und Bürofläche genutzt. Es verfügt über im Juni 2014 vergrößerte und modernisierte Velux-Holzdachfenster, die für einen hellen und freundlichen Charakter sorgen.

Das Kellergeschoss verfügt neben einem großräumigen Hobbyraum, der vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten bietet, zusätzlich über einen vollgefliesten Waschraum. Im Außenbereich stehen Ihnen zudem ein etwa 3 x 2,5 Meter großes Gartenhaus sowie zwei abgeschlossene Tiefgaragen zur Verfügung. Die nördliche Hausseite wurde im Jahr 2024 mit Steinwollplatten zusätzlich gedämmt, was zur Energieeffizienz des Gebäudes beiträgt. Darüber hinaus sorgen Rollläden an den Fenstern für optimalen Wärme- und Sonnenschutz.

Der Standort zeichnet sich durch eine familienfreundliche Umgebung und die Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen aus.

Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich vor Ort von den Qualitäten dieses Hauses überzeugen.

??????? ???????: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

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

- \* Wohnbereich mit Kaminofen
- \* Einbauküche
- \* Gäste-WC
- \* Drei Schlafzimmer
- \* Tageslichtbad
- \* Modernisierung und Vergrößerung der Dachfenster im Juni 2014
- \* Dachgeschoss (Wände) gedämmt und mit Holz verkleidet
- \* Velux Holzdachfenster
- \* Großer mit Teppichfliesen ausgelegter Hobbyraum
- \* Vollgeflister Waschaum
- \* Gartenhaus: ca. 3 m x 2,5 m
- \* Nicht einsehbare Westterrasse, teilweise mit überdachter Pergola
- \* Thermo Rollos als Wärme und Sonnenschutz
- \* Zentralheizung Viessmann Vitodens
- \* Nördliche Hausseite wurde 2024 mit Steinwollplatten gedämmt
- \* Zwei abgeschlossene Tiefgaragen

??????? ???????: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

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

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil Bogenhausen, genauer im Ortsteil Englschalking. Die Straße ist überwiegend von Einfamilienhäusern und modernen Stadthäusern gesäumt und bietet ein grünes, familienfreundliches Umfeld mit hoher Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten, Schulen sowie ärztliche Versorgung sind bequem fußläufig erreichbar. Besonders attraktiv ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die S-Bahn-Station Englschalking (S8) liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie zum Münchner Flughafen. Auch Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten wie der Englische Garten, das Prinzregentenbad oder das Prinzregententheater befinden sich in der näheren Umgebung. Ein Radweg führt direkt zum Feringasee (ca. 4 km) und zur Isar (ca. 2 km) Entfernung. Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht diese Lage besonders begehrt. Sie eignet sich ideal für Familien, Berufstätige und alle, die ein ruhiges Zuhause mit gleichzeitig guter Anbindung und Wertstabilität suchen.

??????? ???????: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 83.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

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 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.

??????? ?????????: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

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

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

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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