

München – Bogenhausen

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia & Top-Infrastruktur in Bogenhausen

???????: 26391002



?????: 749.000 EUR • ?????: ca. 81,37 m² • ??????: 3

?????? ?????: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ?????????
- ?????? ?????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ????????????? ??????????????

???????? ?????: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

?? ??? ????

????????? ????????	26391002
???????????	ca. 81,37 m ²
???????	1
?????????	3
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1978
????? ????????????	1 x ????????
	???????????

????? ????????	749.000 EUR
???????????	???????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2015
???????????	???????
???????????	WC ????????????, ???????????????, ?????????, ??????????

???????? ?????: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

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

???????????	?????? ???????	????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
???? ????????????	?????	???????	95.00 kWh/m²a
???????????????	07.09.2027	???????????	
???????????????????		???????????	
???????? ???		???????????	C
???? ????????????	?????? ???????	???????????	
	???????????	???????????	1978
		???????????	
		???????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

?? ???????



???????? ?????: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

?? ???????



???????? ?????: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

?? ??????



???????? ?????: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

?? ???????



???????? ?????: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

?? ???????



???????? ?????: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

?? ??????



**WIR FINANZIEREN
ALLES – AUSSER
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

We offer you independent financing advice, review your existing financing or clarify which property is financially feasible!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettosparfehmehnbetrag von 350.000 €

	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,72% p.a.
30 Jahre	4,25% p.a.	4,35% p.a.

Stand 01.01.2026

**Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!**

GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

???????? ?????: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

???????



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

???????? ?????: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

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

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ca. 1978 erbauten Mehrfamilienhauses mit Aufzug am Arabellapark in München-Bogenhausen.

Ein großzügiger Eingangsbereich mit Einbauschrank bietet praktischen Stauraum und bildet den zentralen Ausgangspunkt einer geschickten Raumaufteilung.

Von hier aus eröffnet sich der geräumige, nach Westen orientierte, ca. 37 m² große Wohn- und Essbereich mit Küche. Die angrenzende Loggia mit Markise und Blick ins Grüne erweitert das Raumgefühl des Wohnzimmers spürbar und fängt die Nachmittags- und Abendsonne ein. Für zusätzliches Tageslicht in der dem Essbereich gegenüberliegenden Küche sorgt ein Fenster mit Blick zur Loggia.

Die beiden nach Osten ausgerichteten Schlafzimmer verfügen über ca. 11 m² und ca. 16 m², wobei sich das kleinere ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet. Die vor rund vier Jahren erneuerten Fenster sind mit manuellen Außenrollen ausgestattet.

Gegenüber dem größeren Schlafzimmer befindet sich das Badezimmer mit Badewanne, breitem Waschbecken und einer Nische für die Waschmaschine. Direkt daneben wird der Grundriss praktisch durch ein separat gelegenes WC ergänzt.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz.

Bei Interesse kann die Wohnung möbliert übernommen werden.

???????? ?????: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

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

- Aufzug
- Einbauküche
- Badezimmer mit Waschmaschinennische und separates WC
- Einbauschrank im Eingangsbereich
- Manuelle Außenrollläden
- West-Loggia mit Markise (ca. 8 m²)
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Einzelstellplatz in der Tiefgarage
- Gemeinschaftliche Nutzflächen: Waschraum, 2 Trockenräume, Fahrradabstellräume

???????? ?????: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

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

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Stadtteil Bogenhausen-Arabellapark, in unmittelbarer Nähe des Klinikums Bogenhausen und direktem Anschluss an die Englschalkinger 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 direkter Nähe zur Isar sind in wenigen Geh- bzw. Fahrradminuten erreichbar.

Das Freizeitangebot reicht vom Cosimabad über weitere Parkanlagen und Kleingartensiedlungen bis zu kulturellen Einrichtungen wie der Volkshochschule München und der Stadtbibliothek in unmittelbarer Nähe.

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

ENTFERNUNGEN:

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

?????? ??????: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

???????? ?????: 26391002 - 81925 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