

München – Bogenhausen

## Bájos sorház Münchenben, Englschalkingban, ideális közlekedési kapcsolatokkal

VP azonosító: 25391010

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 297 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## Áttekintés

VP azonosító	25391010
Hasznos lakótér	ca. 125 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4.5
Hálószobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1981
Parkolási lehetőségek	2 x Mélygarázs, 25000 EUR (Eladó)

Vételár	950.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 175 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végso energiafogyasztás	83.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	05.05.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981

VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## Az ingatlan



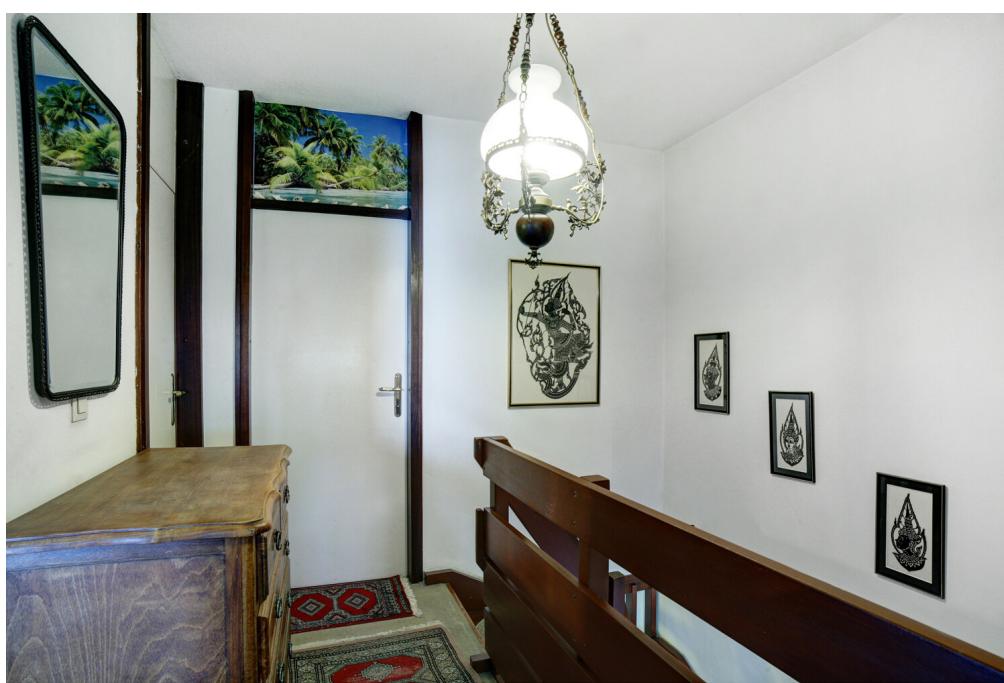
VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## Az ingatlan



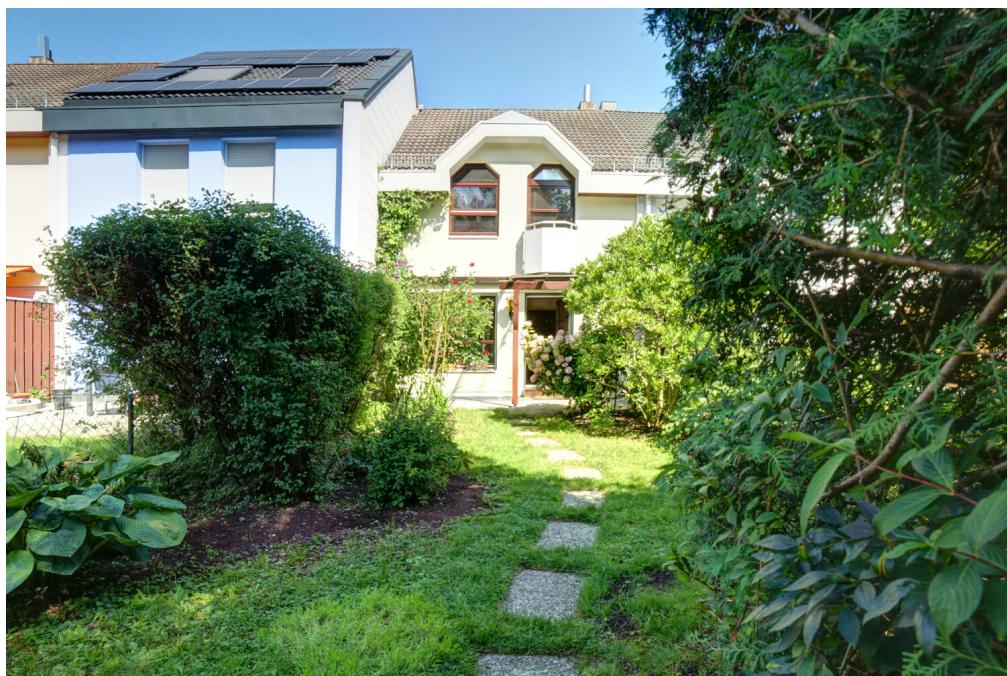
VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## Az ingatlan



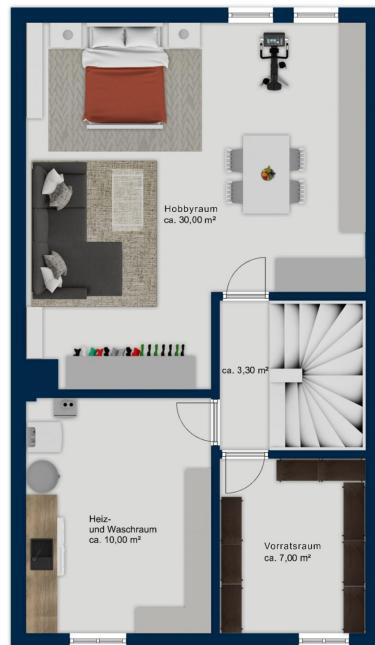
VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## Az ingatlan



### WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSEN 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 Nettodarlehenbetrag von 350.000 €

	gebundener Sollzinss	effektiver 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 02.10.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
Für & Ihren  
GROW MY TREE

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

VP VON POLL

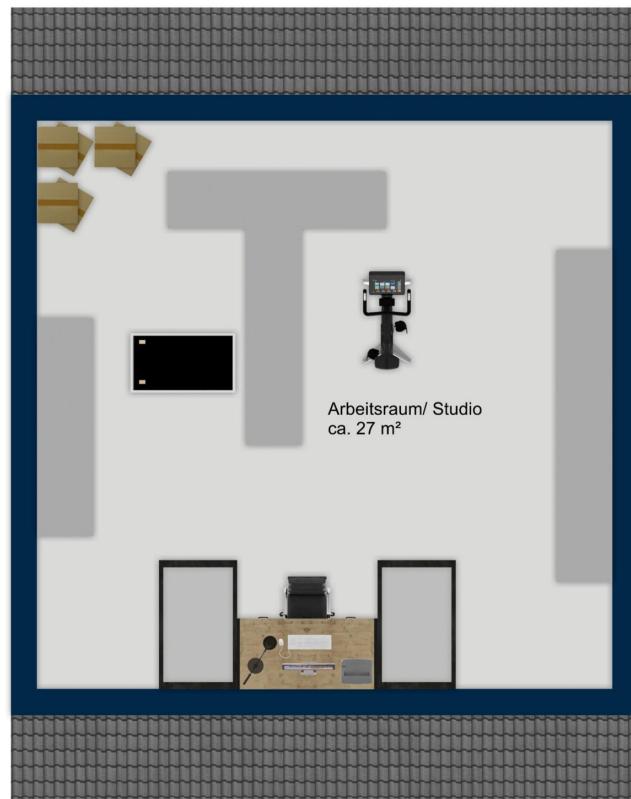
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen**

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, 1981-ben épült sorház számos felhasználási lehetőséget kínál egy körülbelül 297 m<sup>2</sup>-es telken. Lenyugözi átgondolt alaprajzával és számos funkciójával. Az ingatlan vonzó állapotban van, és ötvözi a bájt a kényelemmel. 4,5 szobájával, köztük három hálószobájával, boséges teret és magánéletet kínál családok vagy párok számára. A harmonikus építészet azonnal szembetunik a házba lépve. A földszinten egy tágas nappali található fatüzelésű kályhával. Innen közvetlenül a nyugati fekvésű teraszra lehet kijutni, amely a részleges pergolájának köszönhetően sokféleképpen használható. A terasz privát, és kedvező tájolásának köszönhetően napsütéssel délutánokon és estéken is élvezheti a kellemes időtöltést. Az emeleten két arányos hálószoba és egy dolgozószoba található. A dolgozószobából külön lépcso vezet az átalakított padlásra. Egy modern, természetes fénnyel megvilágított fürdoszoba teszi teljessé a lakóteret ezen a szinten. A padlást korábban irodaként és munkaterületként használták. A ház megnövelt és modernizált Velux fa tetőablakkal rendelkezik (2014 júniusában szerelték be), amelyek világos és barátságos légkört teremtenek. Az alagsorban egy tágas hobbiszoba található, amely számos szabadidos tevékenységet kínál, valamint egy teljesen csempézett mosókonyha. Kívül egy kerti fészer (kb. 3 x 2,5 méter) és két zárt földalatti parkolóhely található. A ház északi oldalát 2024-ben kozetgyapot panelekkel szigetelték, ami hozzájárult az épület energiahatékonyságához. Ezenkívül az ablakokon található redonyök optimális ho- és napvédelmet biztosítanak. A helyszínt családbarát környezet és a nélkülözhetetlen szolgáltatások közelsége jellemzi. Örömöllel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy megtekintési idopontot. Jöjjön el, és tapasztalja meg személyesen a ház adottságait.

VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## Részletes felszereltség

- \* 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
- \* Vollgefliester Waschraum
- \* 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 Hauseite wurde 2024 mit Steinwollplatten gedämmt
- \* Zwei abgeschlossene Tiefgaragen

**VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen**

## Minden a helyszínről

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im beliebten Münchener 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 Münchener 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 begehrte. Sie eignet sich ideal für Familien, Berufstätige und alle, die ein ruhiges Zuhause mit gleichzeitig guter Anbindung und Wertstabilität suchen.

**VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen**

## További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

**VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München  
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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