

München – Bogenhausen

Bájos sorház Münchenben, Engelschalkingban, ideális közlekedési kapcsolatokkal

VP azonosító: 25391010



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125 m² • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 297 m²

VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

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

VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Áttekintés

VP azonosító	25391010
Hasznos lakótér	ca. 125 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4.5
Hálósobák	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 m²
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.05.2035

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	83.90 kWh/m²a
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



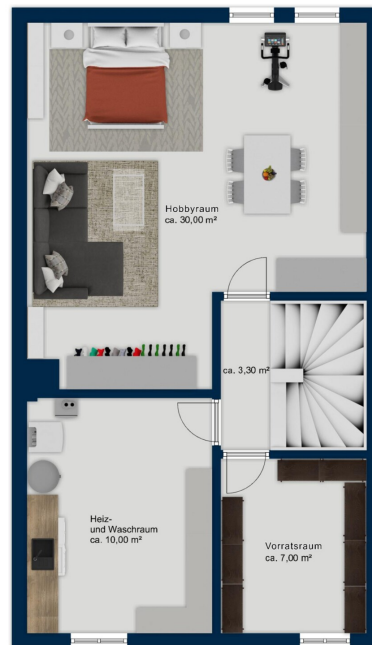
VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Az ingatlan



**WIR FINANZIEREN
ALLES – 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 Sollzins	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
fürs Klima
GROW MY TREE

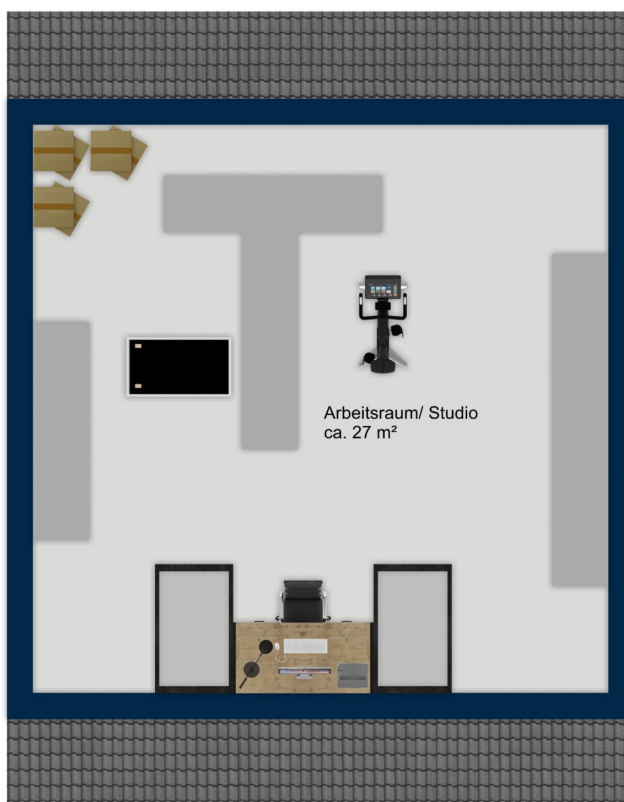
www.von-poll-finance.com

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 első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1981-ben épült sorház számos felhasználási lehetőséget kínál egy körülbelül 297 m²-es telken. Lenyugözi átgondolt alaprajzával és számos funkciójával. Az ingatlan vonzó állapotban van, és ötvözi a báját a kényelemmel. 4,5 szobájával, köztük három hálósobájával, bőséges teret és magánéletet kínál családok vagy párok számára. A harmonikus építészet azonnal szembetűnik 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 napsütéses délutánokon és este is élvezheti a kellemes időtöltést. Az emeleten két arányos hálószoba és egy dolgozószoba található. A dolgozószobából külön lépcső vezet az átalakított padlásra. Egy modern, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba teszi teljessé a lakóteret ezen a szinten. A padlást korábban irodaként és munkaterületként használták. A ház megnövelt és modernizált Velux fa tetőablakokkal rendelkezik (2014 júniusában szerelték be), amelyek világos és barátságos légkört teremtenek. Az alagsorban egy tágas hobbiszoba található, amely számos szabadidős 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 kőzetgyapot panelekkel szigetelték, ami hozzájárult az épület energiahatékonyságához. Ezenkívül az ablakokon található redonyok optimális hő- és napvédelmet biztosítanak. A helyszínt családbarát környezet és a nélkülözhetetlen szolgáltatások közelsége jellemzi. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy megtekintési időpontot. 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
- * 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

VP azonosító: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

Minden a helyszínról

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.

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/(m²*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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com