

München – Bogenhausen

## Affascinante casa a schiera a Monaco di Baviera Englschalking con ottimi collegamenti di trasporto

Codice oggetto: 25391010



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

PREZZO D'ACQUISTO: 950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 297 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## A colpo d'occhio

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25391010                                      |
| Superficie netta    | ca. 125 m²                                    |
| Tipologia tetto     | a due falde                                   |
| Vani                | 4.5                                           |
| Camere da letto     | 3                                             |
| Bagni               | 1                                             |
| Anno di costruzione | 1981                                          |
| Garage/Posto auto   | 2 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 950.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Villa a schiera centrale                                                  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 175 m²                                                                |
| Caratteristiche        | Terrazza                                                                  |

Codice oggetto: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale pesante |
| Certificazione energetica valido fino a | 05.05.2035           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 83.90 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1981                                |

Codice oggetto: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## La proprietà



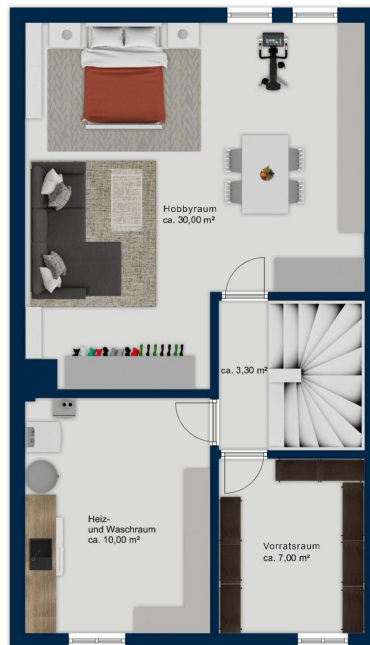
Codice oggetto: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## La proprietà



**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 02.10.2025

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

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

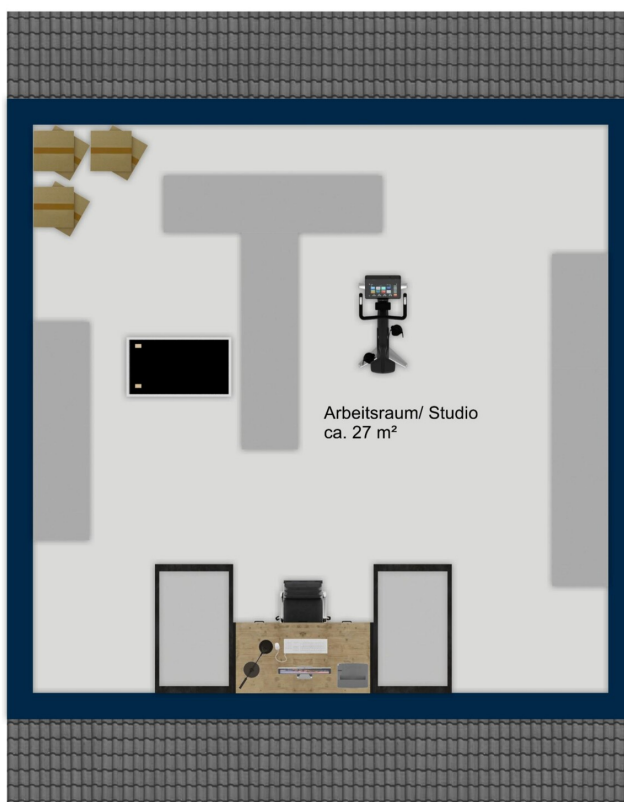
[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)

Codice oggetto: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## Una prima impressione

Questa casa a schiera ben tenuta, costruita nel 1981, offre una varietà di utilizzi su un terreno di circa 297 m². Colpisce per la sua planimetria ben studiata e le numerose caratteristiche. L'immobile è in condizioni gradevoli e coniuga fascino e comfort. Con 4,5 locali, di cui tre camere da letto, offre ampio spazio e privacy per famiglie o coppie. L'architettura armoniosa è immediatamente evidente entrando in casa. Il piano terra ospita un'ampia zona giorno con stufa a legna. Da qui si accede direttamente alla terrazza esposta a ovest, che, grazie al suo pergolato parziale, può essere utilizzata in diversi modi. La terrazza è privata e, grazie al suo orientamento favorevole, gode di pomeriggi e serate soleggiate. Al piano superiore si trovano due camere da letto ben proporzionate e uno studio. Lo studio ha una scala separata che conduce alla mansarda ristrutturata. Un bagno moderno con luce naturale completa la zona giorno di questo piano. La mansarda è stata precedentemente utilizzata come ufficio e spazio di lavoro. L'immobile è dotato di finestre da tetto in legno Velux ampliate e modernizzate (installate nel giugno 2014), che creano un'atmosfera luminosa e accogliente. Il seminterrato comprende un'ampia sala hobby che offre una varietà di attività per il tempo libero, oltre a una lavanderia completamente piastrellata. All'esterno, troverete una casetta da giardino (circa 3 x 2,5 metri) e due posti auto interrati recintati. Il lato nord della casa è stato ulteriormente isolato con pannelli in lana di roccia nel 2024, contribuendo all'efficienza energetica dell'edificio. Inoltre, le tapparelle alle finestre offrono una protezione ottimale dal calore e dal sole. La posizione è caratterizzata da un ambiente familiare e dalla vicinanza ai servizi essenziali. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita. Venite a scoprire di persona le qualità di questa casa.

Codice oggetto: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## Dettagli dei servizi

- \* 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

**Codice oggetto: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25391010 - 81929 München – Bogenhausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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