

München – Bogenhausen

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

**Codice oggetto: 26391002**



---

**PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 81,37 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

---

Codice oggetto: 26391002 - 81925 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: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26391002	Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Superficie netta	ca. 81,37 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1978	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

Codice oggetto: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	95.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.09.2027	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## La proprietà



**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 Nettosparföhnbetrag 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!

Blume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

Codice oggetto: 26391002 - 81925 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: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und ca. 16 m<sup>2</sup>, 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.

Codice oggetto: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen**

## Tutto sulla posizione

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

**Codice oggetto: 26391002 - 81925 München – Bogenhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 26391002 - 81925 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)