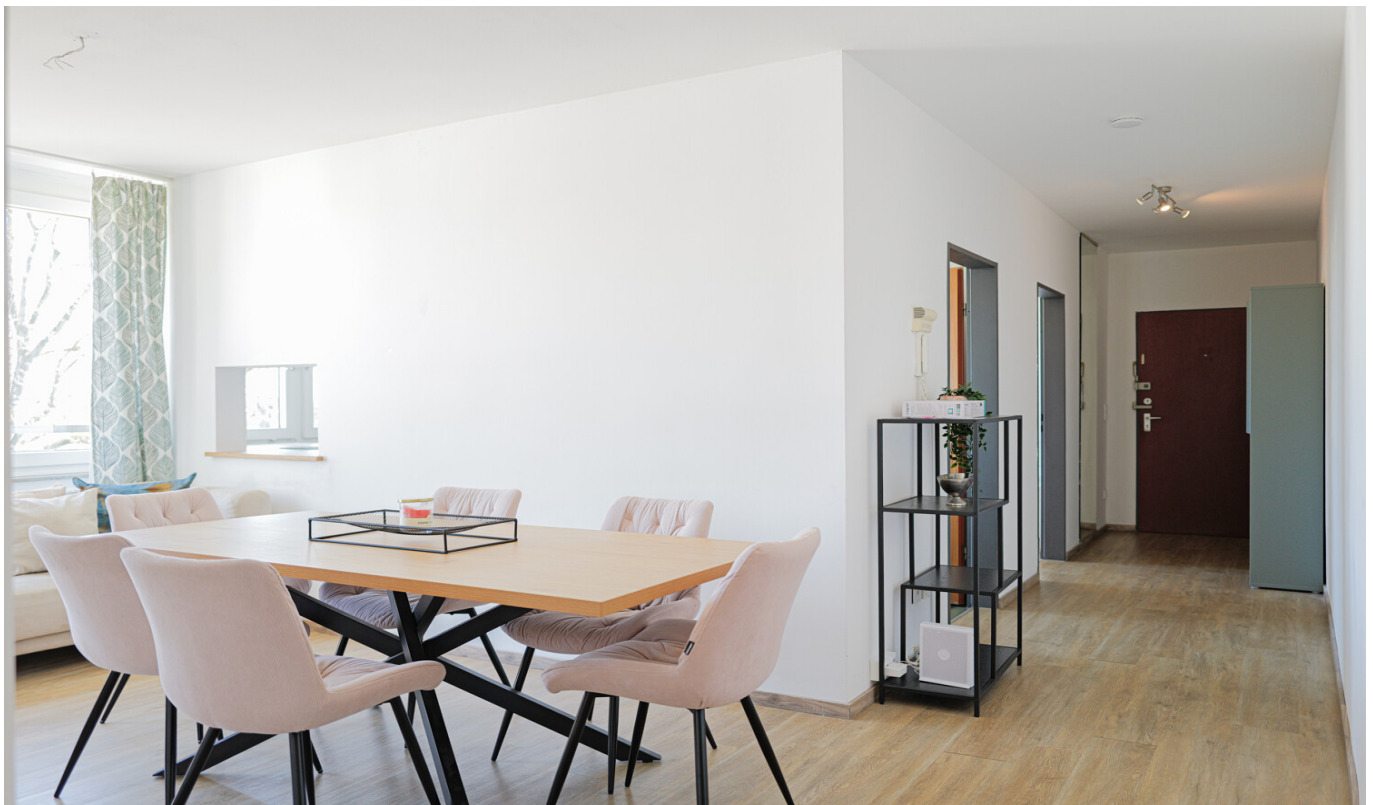


München - Bogenhausen

# Wohnen in München-Bogenhausen - urban, grün und hervorragend angebunden

*Codice oggetto: 26391011*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157,2 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

**Codice oggetto: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen**

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

**Codice oggetto: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26391011	Prezzo d'acquisto	1.490.000 EUR
Superficie netta	ca. 157,2 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1975		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 30000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	198.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	25.11.2028	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

Codice oggetto: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen**

## La proprietà



Codice oggetto: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen**

## La proprietà



Codice oggetto: 26391011 - 81675 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.

	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,44% p.a.	3,54% p.a.
10 Jahre	3,51% p.a.	3,58% p.a.
30 Jahre	4,17% p.a.	4,27% p.a.

**AKTUELLE ZINSEN**

Bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,58% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,51% p.a. gebundener Sollzins

Stand 04.05.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



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

Codice oggetto: 26391011 - 81675 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: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen**

## Una prima impressione

Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung befindet sich in begehrter Lage von München-Bogenhausen und überzeugt durch ein durchdachtes Raumangebot sowie ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise aus dem Jahr 1975 und bietet mit ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolles Wohnen im urbanen Umfeld.

Der Grundriss ist funktional und zugleich komfortabel gestaltet: Insgesamt stehen vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie ein weitläufiger Wohn- und Essbereich zur Verfügung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre in allen Räumen.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone mit insgesamt ca. 31 m<sup>2</sup> Fläche, die zusätzlichen Raum im Freien bieten und zu entspannten Stunden im Außenbereich einladen.

Die Wohnung ist mit Vinylparkettboden ausgestattet und verfügt über Holzfenster mit Isolierverglasung. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden. Das Gebäude bietet zudem einen Personenaufzug sowie einen Kellerraum. Ein Tiefgaragenstellplatz (Einzelstellplatz) kann zusätzlich erworben werden.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in gepflegtem Zustand und bietet eine hervorragende Basis für individuelles Wohnen in einer der gefragtesten Wohnlagen Münchens.

**Codice oggetto: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in München-Bogenhausen, einem der begehrtesten und renommiertesten Stadtteile der bayerischen Landeshauptstadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, einer angenehmen Nachbarschaft sowie einer harmonischen Verbindung aus urbanem Lebensstil und ruhigem Wohncharakter.

Bogenhausen zählt seit Jahren zu den wertstabilsten und beliebtesten Wohnlagen Münchens. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants, Ärzte sowie Apotheken befinden sich in komfortabler Nähe und sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung. Auch Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar, wodurch die Lage besonders attraktiv für Familien ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Verschiedene Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie weiterer Stadtteile. Auch die Verkehrsanbindung für Autofahrer ist optimal – wichtige Hauptverkehrsachsen und Autobahnanschlüsse sind in kurzer Zeit erreichbar.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Erholungsgebieten. Ob Spaziergänge, Jogging oder entspannte Freizeitaktivitäten – die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Freien, unter anderem durch die Nähe zum Englischen Garten und den Isarauen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Kombination aus hoher Wohnqualität, exzellenter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit des Münchner Stadtzentrums.

**Codice oggetto: 26391011 - 81675 München - Bogenhausen**

## Ulteriori informazioni

**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: 26391011 - 81675 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](mailto:muenchen@von-poll.com)

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

---

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