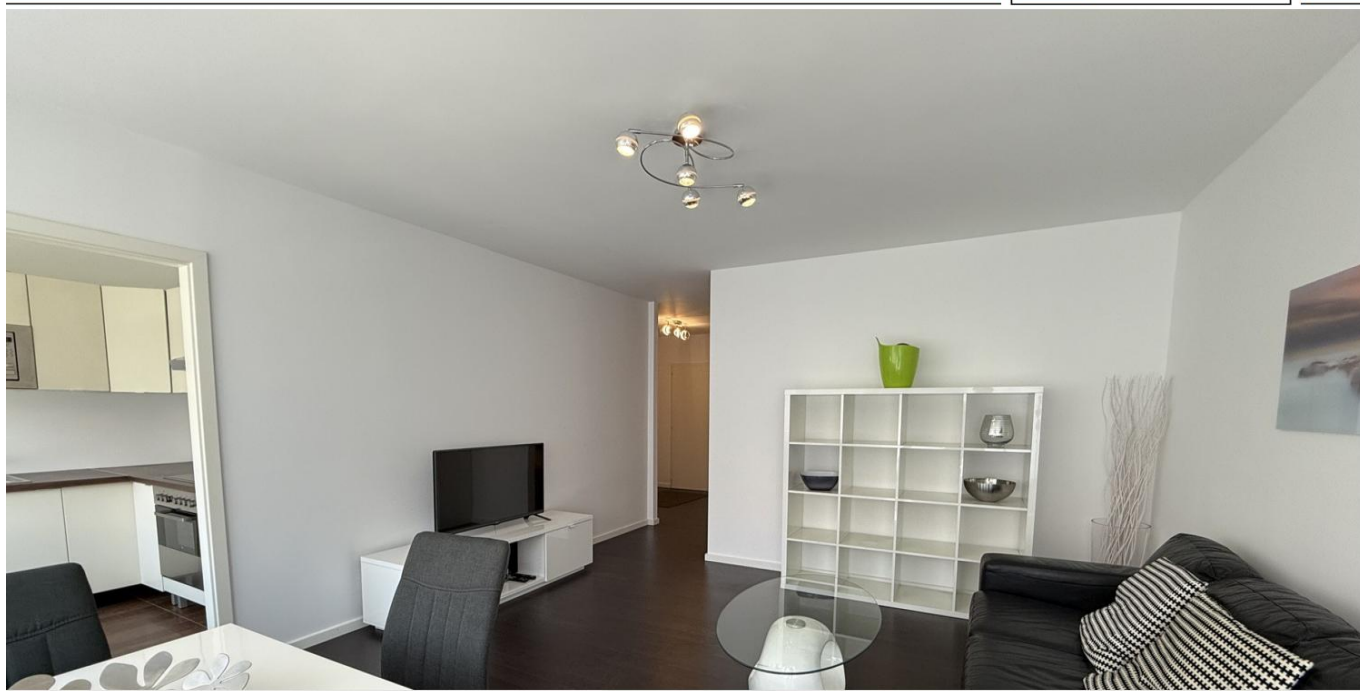


München

Charmantes, möbliertes 1,5-Zimmer-Apartment in München-Bogenhausen

CODICE OGGETTO: 25036026



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 47 m² • VANI: 1.5

CODICE OGGETTO: 25036026 - 81677 München

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

CODICE OGGETTO: 25036026 - 81677 München

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25036026	Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Superficie netta	ca. 47 m ²	Appartamento	Piano
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	1.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Piscina, Cucina componibile
Anno di costruzione	1970		

CODICE OGGETTO: 25036026 - 81677 München

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.02.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	164.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

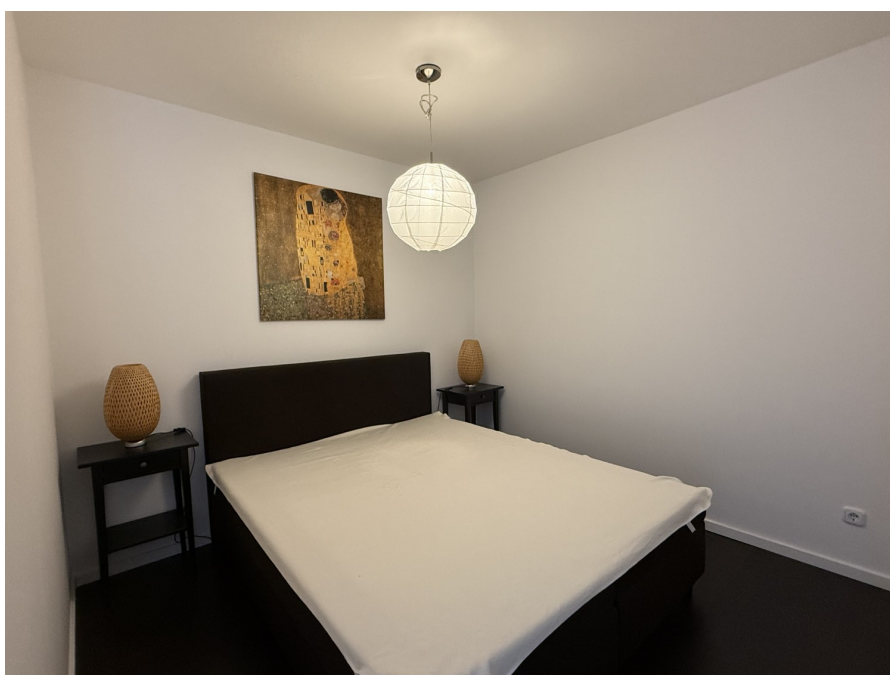
CODICE OGGETTO: 25036026 - 81677 München

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036026 - 81677 München

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036026 - 81677 München

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036026 - 81677 München

La proprietà

VP

VON POLL
FINANCE

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 €

3,47% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollbindungsbindung
3,39% p.a. gebundener Sollzins

	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,32% p.a.	3,42% p.a.
10 Jahre	3,39% p.a.	3,47% p.a.
30 Jahre	3,99% p.a.	4,08% p.a.

Stand 01.07.2025

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima  GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

CODICE OGGETTO: 25036026 - 81677 München

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: 25036026 - 81677 München

Una prima impressione

Dieses attraktive, voll möblierte 1,5-Zimmer-Apartment mit ca. 47 m² Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus im begehrten Münchner Stadtteil Bogenhausen. Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Die Wohnung war zuletzt möbliert für 1.550 € warm monatlich vermietet inklusive Duplex-Stellplatz und steht nun zum Bezug oder zur Weitervermietung bereit.

Die Liegenschaft stammt aus dem Jahr 1970 und wird professionell verwaltet. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen, darunter auch die Fassadengestaltung im Jahr 2014. Das Gebäude bietet eine sehr gute Infrastruktur: Im Erdgeschoss finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister – von Supermärkten und Kiosken bis hin zu einem Friseursalon, einer Postfiliale, einem Yoga-Studio und gastronomischen Angeboten. Alles ist bequem und fußläufig erreichbar.

Die Wohnung selbst überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung:

Beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Flurbereich mit Platz für eine Garderobe und Einbauschränke. Direkt angrenzend befindet sich das Badezimmer mit Duschwanne und Anschluss für eine Waschmaschine.

Ein abgetrennter Schlafbereich sorgt für angenehme Privatsphäre und schafft eine klare Trennung zwischen Wohnen und Ruhen. Das helle Wohn- und Esszimmer ist großzügig geschnitten und bietet Zugang zur komplett ausgestatteten Einbauküche mit Fenster – ideal für alle, die gerne und regelmäßig kochen.

Die großen Fenster sorgen den ganzen Tag über für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Zur Wohnung gehören außerdem:

Ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage

Zugang zu einem gemeinschaftlichen Waschraum sowie einem Fahrradraum

Ein Highlight ist der begrünte Innenhof, der als ruhige Rückzugsfläche allen Bewohnern

zur Verfügung steht – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Das Gebäude wird umweltfreundlich mit Erdgas E beheizt – einem leichten, effizienten Energieträger, der im Falle eines Austritts nach oben entweicht und somit gut belüftet werden kann.

Fazit:

Ein rundum gepflegtes Apartment in attraktiver Lage mit hervorragender Infrastruktur, komfortabler Ausstattung und vielseitigem Nutzungspotenzial – ob zur Eigennutzung oder als solide Kapitalanlage.

CODICE OGGETTO: 25036026 - 81677 München

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst verkehrsgünstigen Lage im Münchner Osten, die insbesondere für Singles, Pendler und Kapitalanleger große Vorteile bietet.

Der Standort überzeugt durch eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: In wenigen Gehminuten erreicht man einen wichtigen S-Bahn-Knotenpunkt, der direkte und schnelle Verbindungen in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof, zum Flughafen sowie in andere Stadtteile ermöglicht. Ergänzt wird das Angebot durch U-Bahn-, Tram- und Buslinien, die eine lückenlose Mobilität garantieren – ob für den Arbeitsweg, spontane Erledigungen oder das Wochenende in der City.

Auch mit dem Auto ist die Erreichbarkeit hervorragend: Die nahegelegenen Ringstraßen sowie die Anbindung an die Autobahn sorgen für schnelle Wege ins Umland und darüber hinaus. Diese verkehrstechnische Vernetzung macht den Standort nicht nur für Eigennutzer mit aktivem Lebensstil attraktiv, sondern auch für Investoren, die Wert auf eine nachhaltige Vermietbarkeit legen.

Das direkte Umfeld bietet zusätzlich alles, was modernes Leben ausmacht – vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Freizeit- und Sportangebote sowie eine dynamische Nachbarschaft mit urbanem Flair. Gleichzeitig sorgt die Nähe zu Grünflächen für einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Alltag.

Insgesamt bietet die Lage eine optimale Kombination aus urbaner Lebensqualität, hervorragender Erreichbarkeit und stabilem Entwicklungspotenzial – ein überzeugender Standort für Kapitalanleger und Singles mit Anspruch an Flexibilität und Komfort.

CODICE OGGETTO: 25036026 - 81677 München

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 164.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25036026 - 81677 München

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