

München - Bogenhausen

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia & Top-Anbindung am Arabellapark (Tiefgaragenstellplatz inkl.)

Número da propriedade: 26391012



PREÇO DE COMPRA: 719.000 EUR • ÁREA: ca. 82 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

Numa vista geral

Número da propriedade	26391012	Preço de compra	719.000 EUR
Área	ca. 82 m ²	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2015
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1978		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	95.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	07.09.2027	Classificação energética	C
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1978

Número da propriedade: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

O imóvel



Número da propriedade: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

O imóvel



Número da propriedade: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

O imóvel



Número da propriedade: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

O imóvel



Número da propriedade: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

O imóvel



Número da propriedade: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

O imóvel

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 250.000 €

3,58% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,51% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	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.

Stand 04.05.2026

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Blumen pflanzen fürs Klima
GROW MY TREE

VP VON POLL FINANCE

www.von-poll-finance.com

Número da propriedade: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

Uma primeira impressão

In bester Lage mit hervorragender Infrastruktur vereint diese 3-Zimmer-Wohnung urbanes Leben und ruhiges Wohngefühl. Mit rund 81 m² Wohnfläche bietet sie großzügigen Raum für Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische und gut nutzbare Raumaufteilung. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender West-Loggia erweitert das Raumgefühl des Wohnzimmers spürbar und fängt die Nachmittags- und Abendsonne ein. Die Küche ist praktisch gegenüber dem Essbereich angeordnet und bietet durch das Fenster zur Loggia sowohl zusätzliches Tageslicht als auch eine gute Lüftungsmöglichkeit.

Die beiden Schlafzimmer - eines kleiner, eines großzügiger geschnitten - orientieren sich nach Osten. Dank der idealen Ost-West-Ausrichtung entstehen nicht nur perfekte Lichtverhältnisse, sondern auch eine natürliche Luftzirkulation, die selbst an heißen Sommertagen für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC ergänzen das Raumangebot.

Die Wohnung war bisher vermietet und ist in ihrem aktuellen Zustand weiterhin vermietbar. Für Eigennutzer empfehlen wir moderate Renovierungsmaßnahmen, etwa Boden und Malerarbeiten, um die Räume nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Hierfür sollte ein Budget von ca. 10.000 € eingeplant werden.

Der Gesamtpreis von 719.000 € setzt sich wie folgt zusammen: 689.000 € für die Wohnung und 30.000 € für den Tiefgarageneinzellstellplatz.

Ein echter Pluspunkt ist die vorausschauende Hausverwaltung: Sie arbeitet strukturiert, plant langfristig und hat auch größere Investitionen und

Sanierungsmaßnahmen für die kommenden Jahre fest im Blick – ein beruhigender Faktor für Eigentümer und Käufer gleichermaßen.

Número da propriedade: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

Detalhes do equipamento

- Aufzug
- Einbauküche
- Badezimmer mit Waschmaschinennische und separates WC
- Einbauschränk im Eingangsbereich
- Manuelle Außenrollläden
- West-Loggia mit Markise (ca. 8 m²)
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Einzelstellplatz in der Tiefgarage
- Gemeinschaftliche Nutzflächen: Waschraum, 2 Trockenräume, Fahrradabstellräume

Número da propriedade: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Stadtteil Bogenhausen-Arabbellapark, 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 direktem Zugang zur Isar sind in wenigen Geh- bzw. Fahrradminuten erreichbar. Zusätzlich bieten das Cosimabad, weitere Parkanlagen und Kleingartensiedlungen sowie die Volkshochschule München und Stadtbibliothek in unmittelbarer Nähe ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: U-Bahn (U4 Arabbellapark) und Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie in rund 10 Minuten in der Innenstadt sind. Auch die Anbindung an das Straßen- und Autobahnnetz ist sehr gut.

ENTFERNUNGEN:

- * U-Bahn (Linie U4), Haltestelle „Arabbellapark“ – ca. 270 m entfernt (ca. 3 Gehminuten)
- * Bus (Linie 154, 183, 184), Haltestelle „Arabbellapark 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 „Arabbellapark (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

Número da propriedade: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26391012 - 81925 München - Bogenhausen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com