München-Bogenhausen – Bogenhausen

Charmantes Apartment mit überdachter Terrasse in München-Bogenhausen – nur 10 Fußminuten zur U4

Property ID: 25046025

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 70,15 m^2 • **ROOMS:** 1.2

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

At a glance

Property ID	25046025
Living Space	ca. 70,15 m²
Available from	27.06.2025
Rooms	1.2
Bathrooms	1
Year of construction	1977
Type of parking	1 x Underground car park, 30000 EUR (Sale)

Purchase Price	499.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Renovated
Usable Space	ca. 7 m²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	06.08.2034

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	72.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

The property

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

The property

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

The property

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

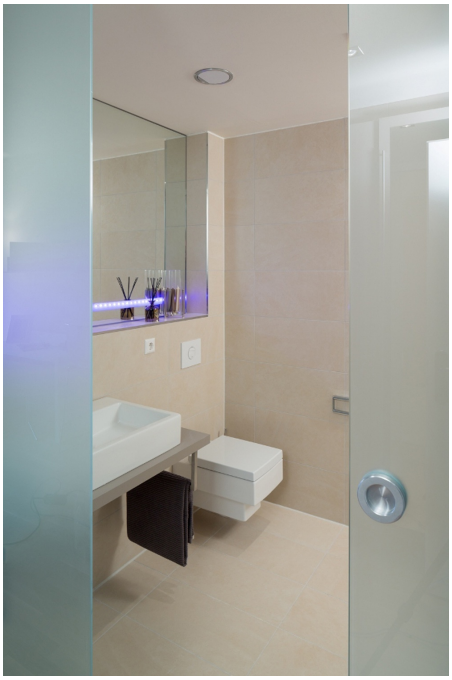
The property

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

The property

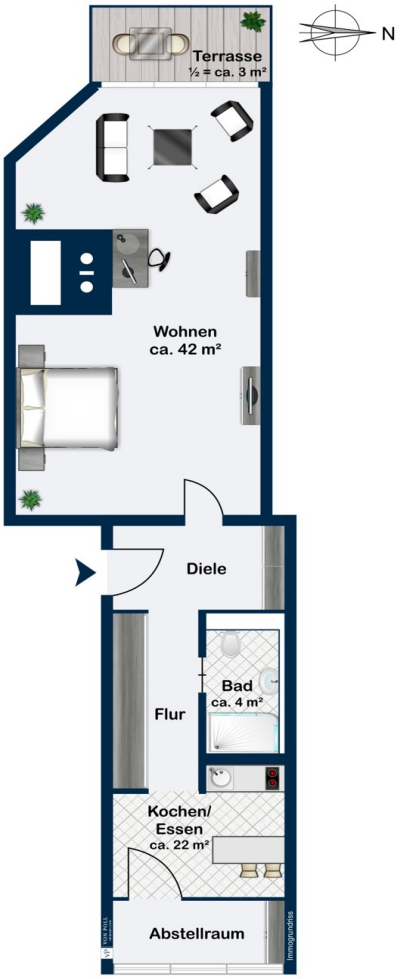
Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

The property



Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

A first impression

Hierbei handelt es sich um ein gepflegtes freies Appartement in einem 1977 erbauten Gebäude, das von 2013 bis 2014 umfassend modernisiert wurde. Die Erdgeschoss-Wohnung kombiniert zeitgemäße Ausstattung mit ansprechendem Design auf einer Wohnfläche von ca. 70,15 m². Sie ist Teil eines KfW-Energieeffizienzhauses der Klasse 85 nach EnEV 2009, was sie hinsichtlich Energieverbrauch nachhaltig und effizient macht.

Dieses große Appartement besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Die helle, einladende Atmosphäre wird durch helle gespachtelte Wände und Parkettboden aus weiß pigmentierter Eiche hervorgehoben. Die Fußbodenheizung sorgt in den kälteren Monaten für behagliche Wärme in der gesamten Wohnung.

Die moderne Markenküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und ermöglicht eine mühelose Zubereitung von Speisen. Dazu bietet das hochwertig ausgestattete Bad mit seiner bodentiefen Dusche einen Ort für Erholung und Entspannung. Die Ausstattung der Räume ist konsequent auf maximalen Komfort ausgelegt und umfasst Möbel und Lampen von namhaften Herstellern. Ob Sofa, Couchtisch, Schreibtisch oder Sideboard – alle Materialien und Designs sind sorgfältig ausgewählt, um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen.

Die bodentiefen Fenster sorgen für reichlich Tageslicht und sind mit Lamellenapplikationen ausgestattet, die eine flexible Lichtregulierung erlauben. Zu den äußeren Vorzügen zählt eine geschützte, überdachte Terrasse, die zusätzlichen Raum im Freien bietet und sowohl an sonnigen als auch an regnerischen Tagen genutzt werden kann. Ein großer Kellerraum vervollständigt das Angebot.

Das Gebäude liegt in einer gut erschlossenen Lage mit komfortablem Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und verschiedenen Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen.

Zusammenfassend bietet dieses Appartement einen ansprechenden Lebensraum für Einzelpersonen oder Paare, die Wert auf eine gehobene Wohnatmosphäre und hochwertige Ausstattung legen. Durch durchdachte Details und moderne Technologien wird hier ein komfortables und zugleich effizientes Wohnkonzept geboten. Potenziellen Mietern steht hier eine attraktive Wohnmöglichkeit zur Verfügung, die sowohl für

temporäre als auch langfristige Nutzungen geeignet ist. Eine Besichtigung dieser Immobilie ist sehr zu empfehlen, um sich einen persönlichen Eindruck von den vielfältigen Qualitäten und Möglichkeiten zu verschaffen.

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

Details of amenities

Die Ausstattung der APP.Artments bilden die Basis für maximalen Komfort. Das Möblierungskonzept baut hierauf auf. Ob Sofa und Couchtisch, Schreibtisch, Bett oder Sideboard – Haptik, Material, Design und Stil schaffen eine Welt, in der sich Mieter, ob temporär oder auf längere Zeit, wohlfühlen.

- helle gespachtelte Wände
- Parkettboden aus weiß pigmentierter Eiche
- Fußbodenheizung
- modern ausgestattete Markenküche
- hochwertig ausgestattetes Bad mit bodentiefer Dusche
- bodentiefe Fenster mit Lamellenapplikationen
- Möbel und Lampen namhafter Hersteller
- Concierge vor Ort, smartConcierge als zusätzliches Servicefeature
- KfW-Energieeffizienzhaus der Klasse 85 nach EnEV 2009
- großer Kellerraum
- Gemeinschafts-Waschraum mit Münzwaschmaschinen
- Fitnessraum
- Fahrradkeller mit Anschlüssen für E-Bikes
- PKW-Stellplatz in der Tiefgarage - zzgl. 30.000€

Der Tiefgaragenstellplatz ist momentan für mtl. 75 € vermietet und kann kurzfristig übernommen werden.

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

All about the location

Bogenhausen gehört zu den besten, zentrumsnahen Wohnlagen Münchens. Die allseits bekannte, repräsentative Prinzregentenstraße und charmante Altbauten prägen die westlichen Teile des Viertels. Hier befindet sich alles, was es zum Leben braucht:

- Supermärkte
- Kindergärten und Schulen
- Apotheken und Ärzte
- Geschäfte
- Restaurants
- viele Grünflächen fußläufig erreichbar

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Vom Ostbahnhof führt die S-8 Richtung Flughafen durch Bogenhausen und die U-4 bis ins Stadtviertel Arabellapark. Ideal ist auch der Anschluss an die nahe gelegene A 94, die schnelle Verbindung zum westlichen Autobahnring.

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 72.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin von Holdt

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern
Tel.: +49 8022 - 70 411 0
E-Mail: tegernsee@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com