

München-Bogenhausen – Bogenhausen

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

Número de propiedad: 25046025



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

PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 70,15 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1.2

Número de propiedad: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25046025
Superficie habitable	ca. 70,15 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	27.06.2025
Habitaciones	1.2
Baños	1
Año de construcción	1977
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 30000 EUR (Venta)

Precio de compra	499.000 EUR
Piso	Apartamento
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2014
Estado de la propiedad	Estructura
Espacio utilizable	ca. 7 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Cocina empotrada

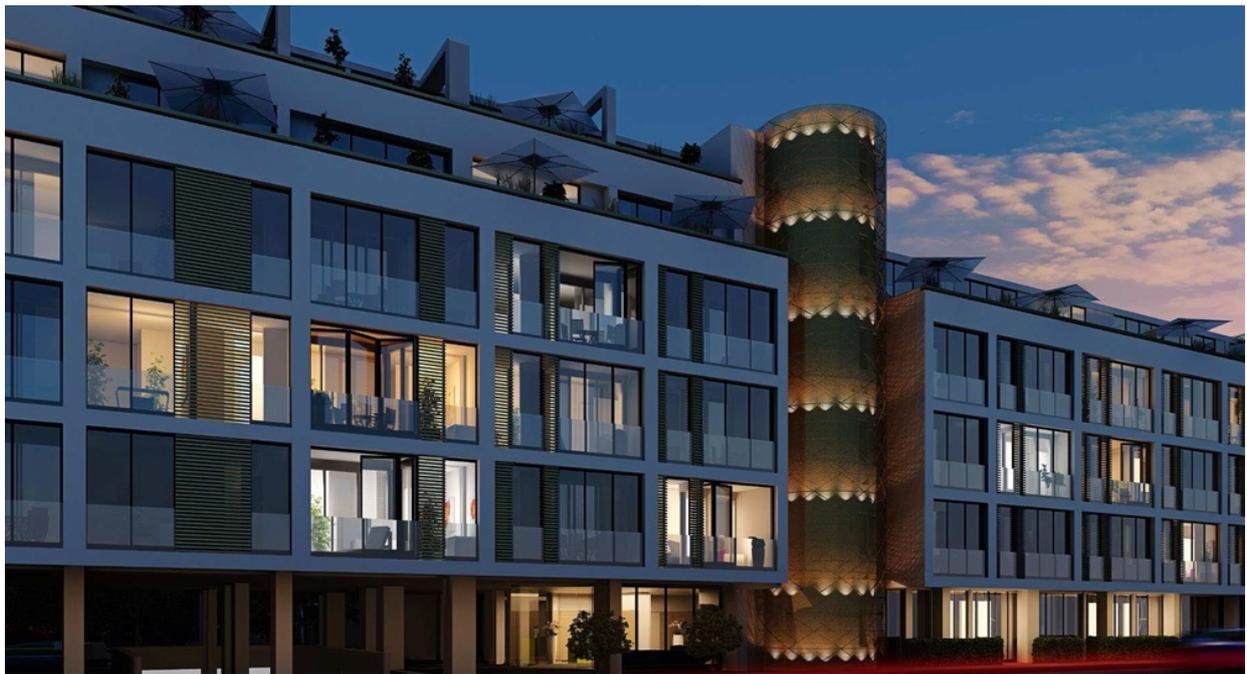
Número de propiedad: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	72.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	06.08.2034	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## La propiedad



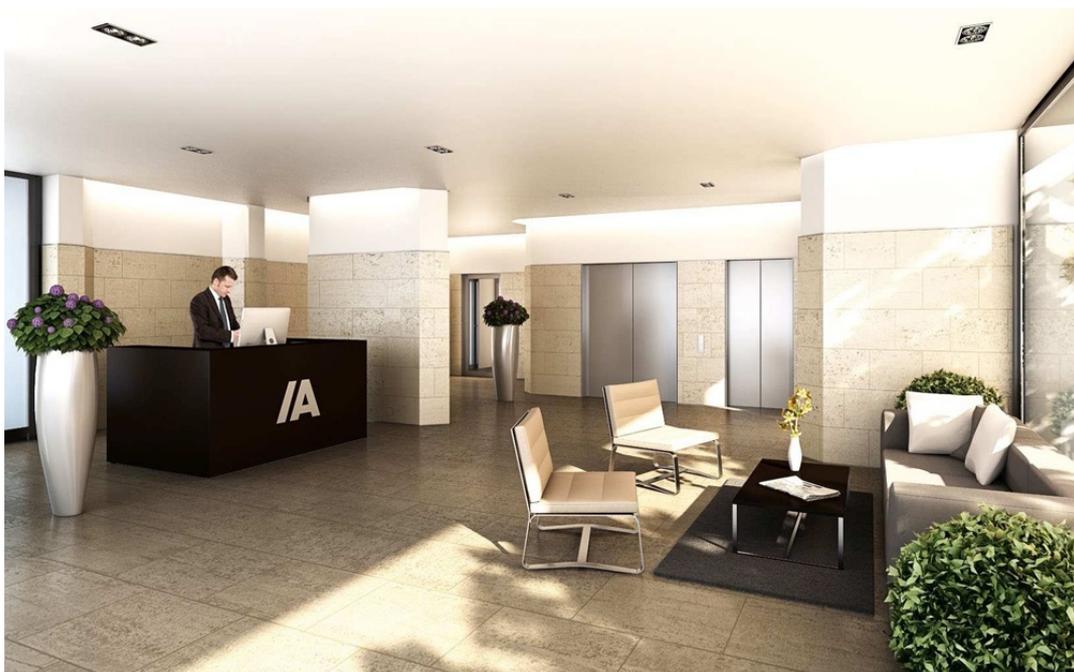
Número de propiedad: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## La propiedad



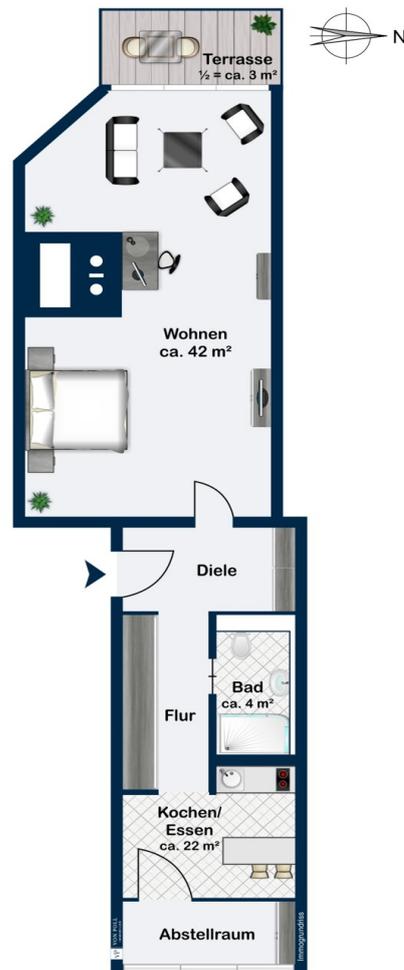
Número de propiedad: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup>. 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.

Número de propiedad: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Detalles de los servicios

Die Ausstattung der APP.Arments 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.

Número de propiedad: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Todo sobre la ubicación

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 Arbellapark. Ideal ist auch der Anschluss an die nahe gelegene A 94, die schnelle Verbindung zum westlichen Autobahnring.

Número de propiedad: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 72.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Kerstin von Holdt

---

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern

Tel.: +49 8022 - 70 411 0

E-Mail: [tegernsee@von-poll.com](mailto:tegernsee@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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