

München – Bogenhausen

# Erstbezug: Luxuriös sanierte 2-Zimmer-Wohnung

VP azonosító: 24391018\_3



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

BÉRLETI DÍJ: 1.860 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 49 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 24391018\_3 - 81929 München – Bogenhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24391018\_3 - 81929 München – Bogenhausen

## Áttekintés

VP azonosító	24391018_3	Bérelti díj	1.860 EUR
Hasznos lakótér	ca. 49 m <sup>2</sup>	További költségek	230 EUR
Szobák	2	Modernizálás / Felújítás	2024
Hálószobák	1	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
FÜRDŐSZOBÁK	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
ÉPÍTÉS ÉVE	1980	Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 24391018\_3 - 81929 München – Bogenhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végső energiafogyasztás	127.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.07.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

VP azonosító: 24391018\_3 - 81929 München – Bogenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24391018\_3 - 81929 München – Bogenhausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24391018\_3 - 81929 München – Bogenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24391018\_3 - 81929 München – Bogenhausen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 24391018\_3 - 81929 München – Bogenhausen

## Az els? benyomás

Diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 49 m<sup>2</sup> befindet sich im Souterrain eines Dreifamilienhauses in Bogenhausen. Die Wohnung wurde im Jahr 2024 und 2025 vollständig renoviert und besticht durch ihre luxuriöse Ausstattung. Sie erreichen die Wohnung über einen separaten Hauseingang und befinden sich im Eingangsbereich, von dort aus kommen Sie in das großzügig geschnittene ca. 21 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, welches ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die erstklassige Einbauküche und das ca. 17 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer. Das modern gestaltete Badezimmer ist mit einer bodentiefen Regendusche ausgestattet, einem Handtuchheizkörper, einem integrierten Waschtischunterschrank sowie einem großen beleuchteten Spiegel und ist ein Highlight der Wohnung. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung, massivem Eichenparkett, elektrischen Außenrollläden, Holz-Aluminium-Fenster mit einer einbruchssicheren Verglasung und ausgestattet. Abgerundet wird die Wohnung mit einem eigenen geräumigen Kellerabteil und einem gemeinsamen Waschkeller, das Gemeinschaftseigentum ist ebenfalls kernsaniert worden. Die Wohnung ist ab April 2025 bezugsfrei. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit ergänzenden Informationen zu Ihrer Person (gerne per E-Mail an [muenchen.bogenhausen@von-poll.com](mailto:muenchen.bogenhausen@von-poll.com)) und stehen Ihnen natürlich gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

VP azonosító: 24391018\_3 - 81929 München – Bogenhausen

## Részletes felszereltség

- \* Erstbezug nach Renovierung
- \* Luxuriöse Einbauküche
- \* Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung
- \* Elektrische Außenrollläden
- \* Holz-Aluminium-Fenster mit einbruchsischerer Verglasung
- \* Parkett / Vinyl
- \* Fußbodenheizung / Gasheizung mit Wärmepumpe
- \* Solaranlage
- \* Infratoheizkörper
- \* Großer Garten
- \* Stellplatz

VP azonosító: 24391018\_3 - 81929 München – Bogenhausen

## Minden a helyszínr?!

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Bogenhausen, der im östlichen Teil von München liegt. Bogenhausen ist ein gehobenes Wohngebiet, das bekannt ist für seine ruhigen Straßen und seine architektonisch interessanten Gebäude. Die Turfstraße ist eine ruhige Wohnstraße, mit schönen Mehr- und Einfamilienhäusern. In der näheren Umgebung gibt es auch einige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Hier können Sie die Vorzüge des städtischen Lebens mit einer angenehmen Wohnatmosphäre verbinden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, mit mehreren S-Bahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe, die eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Stadtteile ermöglichen. Die nächstgelegene Busstation ist die Haltestelle „Burgauerstraße“ mit der Linie 190 und „Rennbahnstraße“ mit der Linie 183, beide sind nur wenige Gehminuten entfernt.

VP azonosító: 24391018\_3 - 81929 München – Bogenhausen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 127.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

VP azonosító: 24391018\_3 - 81929 München – Bogenhausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 München  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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