

München-Bogenhausen – Bogenhausen

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

Objektnummer: 25046025



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

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Auf einen Blick

|               |                                        |
|---------------|----------------------------------------|
| Objektnummer  | 25046025                               |
| Wohnfläche    | ca. 70,15 m²                           |
| Bezugsfrei ab | 01.06.2025                             |
| Zimmer        | 1.5                                    |
| Badezimmer    | 1                                      |
| Baujahr       | 1977                                   |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage,<br>30000 EUR (Verkauf) |

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Kaufpreis                     | 499.000 EUR              |
| Wohnungstyp                   | Apartment                |
| Provision                     | 3,57% inkl. MwSt.        |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2014                     |
| Zustand der<br>Immobilie      | saniert                  |
| Nutzfläche                    | ca. 7 m²                 |
| Ausstattung                   | Terrasse,<br>Einbauküche |

Objektnummer: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern            | Endenergieverbrauch         | 72.70 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 06.08.2034      | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
|                            |                 | Baujahr laut Energieausweis | 1977              |

Objektnummer: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Die Immobilie



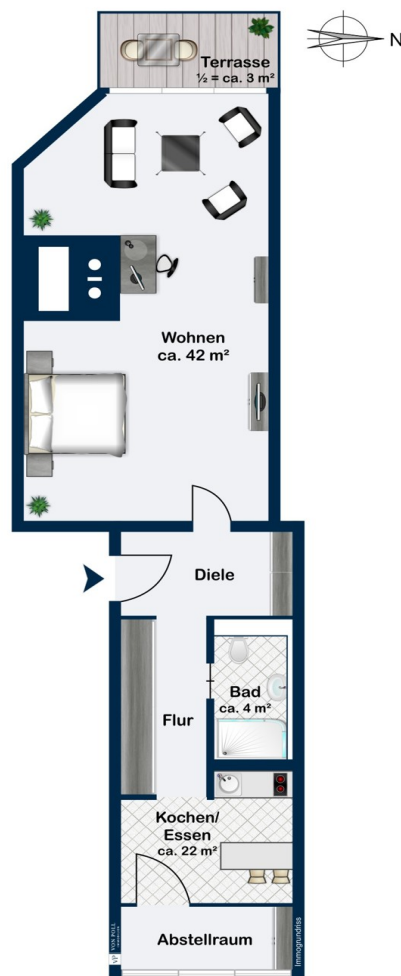
Objektnummer: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen**

## Ein erster Eindruck

Hierbei handelt es sich um ein gepflegtes Appartement in einem 1977 erbauten Gebäude, das von 2013 bis 2014 umfassend modernisiert wurde. Die 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 1,5-Zimmer-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.

Objektnummer: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Ausstattung und Details

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-Stellplätze in der Tiefgarage - zzgl. 30.000€

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

Objektnummer: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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