

München – Bogenhausen

# Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und sonnigem Süd-Balkon

Objektnummer: 25391002



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

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25391002 - 81927 München – Bogenhausen

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

Objektnummer: 25391002 - 81927 München – Bogenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25391002
Wohnfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2019
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25391002 - 81927 München – Bogenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.04.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 25391002 - 81927 München – Bogenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25391002 - 81927 München – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25391002 - 81927 München – Bogenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25391002 - 81927 München – Bogenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25391002 - 81927 München – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25391002 - 81927 München – 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: 25391002 - 81927 München – Bogenhausen

## Ein erster Eindruck

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses, das im Jahr 2019 erbaut wurde und über eine Tiefgarage und einen Aufzug verfügt. Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die Liebe zum Detail und die hochwertige Ausstattung. Die ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind ideal aufgeteilt in zwei Schlafzimmer, wovon eins auch ideal als Arbeitszimmer genutzt werden könnte, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer und einen nach Süden ausgerichteten Balkon. Der großzügige Wohn-/Koch- und Essbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon ist das Herzstück dieser traumhaften Wohnung. Die moderne, in weiß gehaltene Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet. Die Wohnung besticht mit zahlreichen Highlights: Eine hochwertige Einbauküche, ein großzügiges Schlafzimmer mit eigenem Bad en Suite, ein zusätzliches Duschbad für Gäste und ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss direkt in der Wohnung. Ein Kellerabteil mit Stromanschluss sowie ein eigener Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 35.000 €), mit der Möglichkeit, eine Ladestation für Elektroautos zu installieren, runden das Angebot ab. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von dieser einmaligen Wohnung zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25391002 - 81927 München – Bogenhausen

## Ausstattung und Details

- \* Offene Küche im Wohn- und Essbereich
- \* Hochwertiges en Suite Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- \* Gäste-WC mit bodengleicher Dusche
- \* Echtholzparkett
- \* Fußbodenheizung
- \* Bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden
- \* Sonniger Süd-Balkon
- \* Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- \* Videogegensprechanlage
- \* Keller mit Strom und Licht
- \* Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 35.000 €)



Objektnummer: 25391002 - 81927 München – Bogenhausen

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet, umgeben von viel Grün. Der Stadtteil Bogenhausen, in dem sich das Objekt befindet, zeichnet sich durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, gepflegten Mehrfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen aus. Die Wohnlage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. Familien schätzen besonders die Nähe zu Schulen, Kindertageseinrichtungen und Spielplätzen. Verschiedene Grünflächen und Parks laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein, darunter auch der nahegelegene Zamilapark, der in wenigen Minuten zu erreichen ist. In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Supermarkt sowie diverse kleinere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Verschiedene Restaurants und Cafés bieten sich ideal für kulinarische Ausflüge an. Auch Ärzte, Apotheken und andere Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Bushaltestellen, die eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt und das umliegende Stadtgebiet gewährleisten. Auch die S-Bahn-Station Engelschalking ist in kurzer Zeit erreichbar, von der aus der Flughafen München ebenso wie die Innenstadt gut angebunden sind. ENTFERNUNGEN: - S-Bahn (Linie S8 zum Flughafen), Haltestelle Engelschalking – ca. 2 Gehminuten - Supermarkt (REWE) - ca. 7 Gehminuten - Drogerie (DM) - ca. 7 Gehminuten

Objektnummer: 25391002 - 81927 München – Bogenhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2030. Endenergiebedarf beträgt 76.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25391002 - 81927 München – Bogenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Ismaninger Straße 118 München – Bogenhausen

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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