

München – Bogenhausen

# Grünes Wohnen in München-Oberföhring

Objektnummer: 25036009



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

MIETPREIS: 1.350 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25036009 - 81925 München – Bogenhausen

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

Objektnummer: 25036009 - 81925 München – Bogenhausen

## Auf einen Blick

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Objektnummer | 25036009                          |
| Wohnfläche   | ca. 56 m²                         |
| Zimmer       | 2                                 |
| Schlafzimmer | 1                                 |
| Badezimmer   | 1                                 |
| Baujahr      | 2014                              |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 50<br>EUR (Miete) |

|             |                                                   |
|-------------|---------------------------------------------------|
| Mietpreis   | 1.350 EUR                                         |
| Nebenkosten | 180 EUR                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                |
| Bauweise    | Massiv                                            |
| Nutzfläche  | ca. 4 m²                                          |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |

Objektnummer: 25036009 - 81925 München – Bogenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Fern            | Endenergiebedarf            | 80.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.07.2033      | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befeuernng                 | Fernwärme       | Baujahr laut Energieausweis | 2013          |

Objektnummer: 25036009 - 81925 München – Bogenhausen

## Ein erster Eindruck

Die moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der exklusiven Carry-Brachvogel-Straße 6 im beliebten Stadtteil Bogenhausen-Oberföhring und wurde im Jahr 2014 erbaut. Sie verfügt über einen sonnigen, nach Süden ausgerichteten Garten mit ca. 207m² Fläche. Der Garten ist eingezäunt und bietet somit ein hohes Maß an Privatsphäre. Die Raumaufteilung ist besonders gelungen: Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Gartenzugang ist offen zur Küche gestaltet und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Dank des Aufzugs ist die Wohnung auch hervorragend für Senioren geeignet. Die unmittelbare Umgebung erinnert an einen dörflichen Charakter, eingebettet in grüne Oasen. Der nahegelegene Englische Garten sowie die Isarauen laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein – hier erleben Sie naturnahes Wohnen mitten in der Landeshauptstadt. Ein hochwertiger Parkettboden, moderne Fliesen im Badezimmer sowie der private Garten schaffen ein Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt. Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Mietpreis enthalten. Wir suchen Mieter für ein langfristiges und vertrauensvolles Mietverhältnis. Die Wohnung wird ausschließlich an Nichtraucher ohne Haustiere vermietet. Die Anmietung ist ab dem 01.05.2025 möglich. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin und freuen uns auf Ihre vollständige Anfrage. Bitte haben Sie Verständnis, dass nur vollständig ausgefüllte Kontaktformulare berücksichtigt werden können. Selbstverständlich ist das Angebot für den Mieter provisionsfrei. P.S.: Aus Diskretionsgründen und zum Schutz der Privatsphäre der aktuellen Mieter zeigen wir ausschließlich Außenaufnahmen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Objektnummer: 25036009 - 81925 München – Bogenhausen

## Ausstattung und Details

- \* Hochwertige Bauausführung
- \* Einbauküche mit Elektrogeräten
- \* Fußbodenheizung in allen Räumen
- \* Parkettboden in allen Wohnräumen
- \* Innenliegendes Bad mit Badewanne, Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper
- \* Helle, zeitlose Wandfliesen im Bad
- \* Kunststofffenster (Isolierung 3-Fach) mit Außenrollläden (manuell)
- \* Sonniger, nach Süden ausgerichteter Garten mit Terrasse
- \* Platz für eigene Waschmaschine im Bad
- \* Eigenes Kellerabteil mit Licht und Strom
- \* Großer Einzelstellplatz in der Tiefgarage (Im Mietpreis enthalten)
- \* Belüftungsanlage vorhanden
- \* Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Keller und Außenbereich

Objektnummer: 25036009 - 81925 München – Bogenhausen

## Alles zum Standort

MÜNCHEN-OBERFÖHRING. Wohnen im Grünen! Das Stadtviertel Oberföhring liegt im Stadtteil Bogenhausen und zeichnet sich vor allem durch Zentrumsnähe aus. Dadurch hat sich der Stadtteil zu einem attraktiven Wohnraum für Berufstätige mit Hauptsitz in München entwickelt. Die Wohngegend bietet eine ruhige, gepflegte Umgebung mit guter Infrastruktur – ideal für berufstätige Singles oder Paare, die zentrumsnah und dennoch im Grünen leben möchten. Cafés, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Erholungsangebote wie der Englische Garten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Bushaltestellen sind in direkter Umgebung. Durch die Busanbindung erreicht man die U-Bahn in wenigen Minuten. Öffentliche Anbindung: - Straßenbahn (Tram) „Regina-Ullmann-Straße“ (Stammstrecke 16/17/37) – ca. 8 Gehminuten entfernt - U-Bahnstation „Arbellapark“ (Linie U4) – ca. 10 Minuten entfernt (mit dem Bus) - Busstation „Muspillistraße“ (Linie 188/189) - ca. 5 Gehminuten entfernt - Grünfläche Isar, und Englischer Garten - ca. 5 Gehminuten entfernt

Objektnummer: 25036009 - 81925 München – Bogenhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 80.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines MIETVERTRAGS KEINE Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

**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: 25036009 - 81925 München – Bogenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)