

München – Bogenhausen

# Grundstücksverkauf: Gestalten Sie Ihre Architekten-Villa in bester Lage Bogenhausen!

Objektnummer: 24391017



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

**KAUFPREIS: 4.795.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 690 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24391017 - 81925 München – Bogenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24391017 - 81925 München – Bogenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24391017	Kaufpreis	4.795.000 EUR
		Objektart	Grundstück

Objektnummer: 24391017 - 81925 München – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24391017 - 81925 München – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24391017 - 81925 München – Bogenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24391017 - 81925 München – Bogenhausen

## Die Immobilie







### WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,19% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,11% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,11% p.a.	3,19% p.a.
30 Jahre	3,43% p.a.	3,50% p.a.

Stand 04.11.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

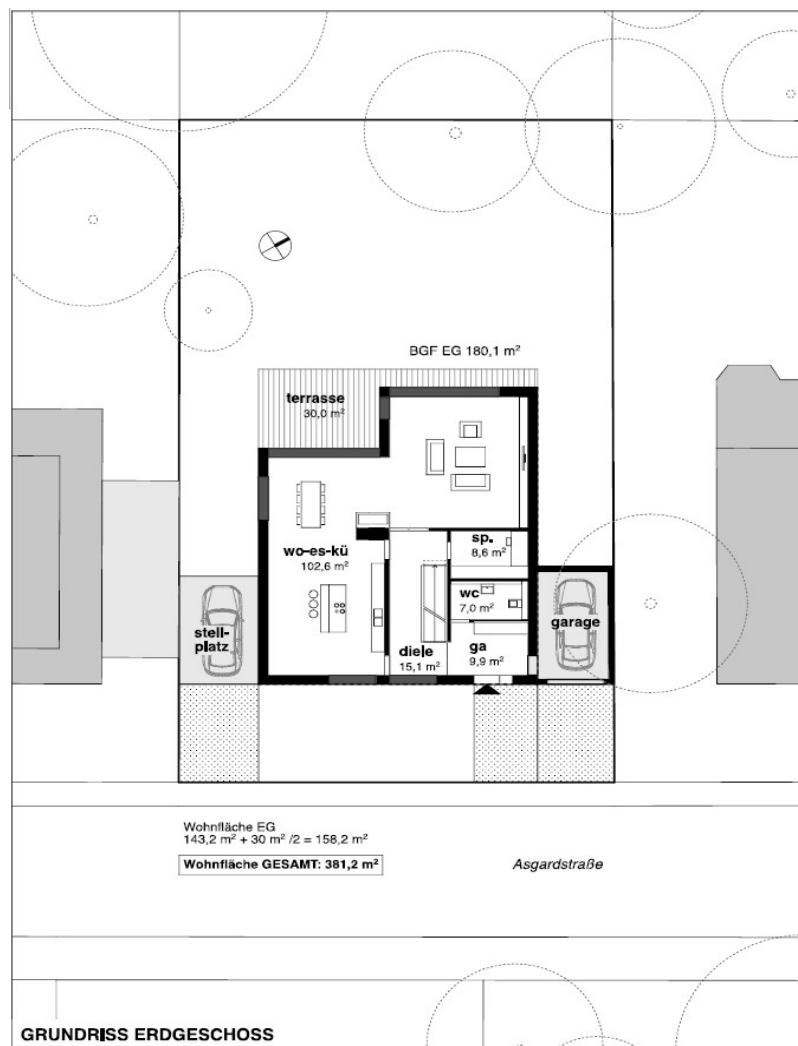


Bäume pflanzen  
Ihre Köpfe  
© 2024 VON POLL FINANCE

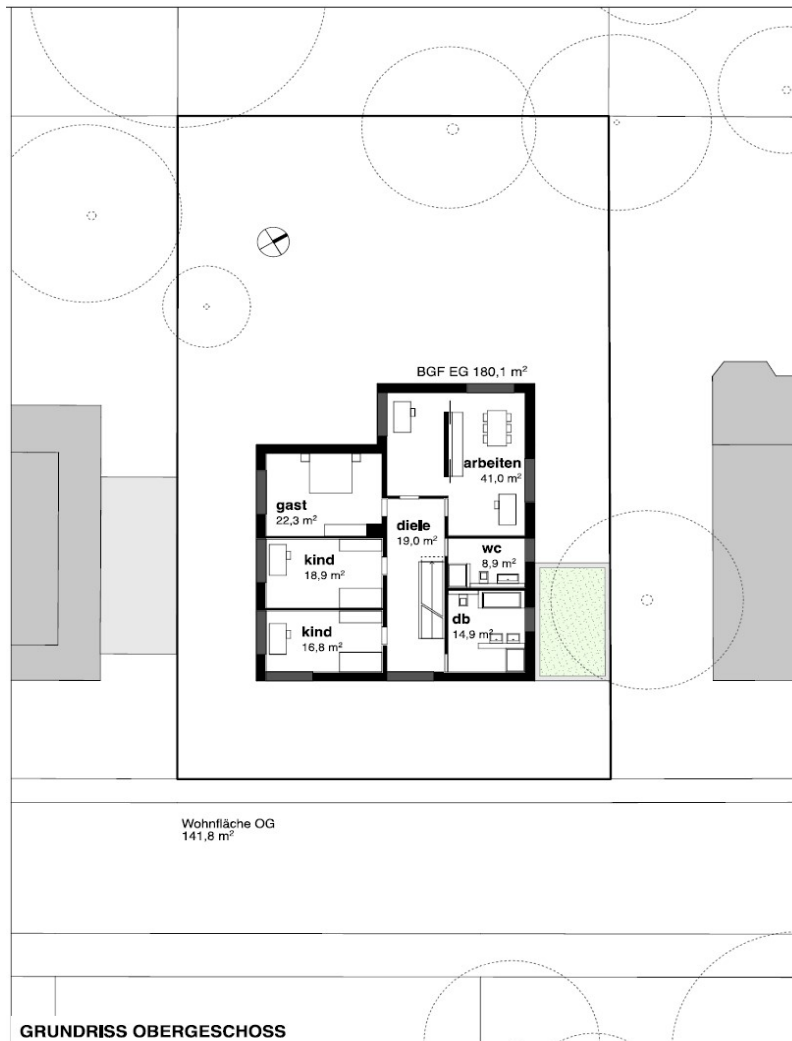
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

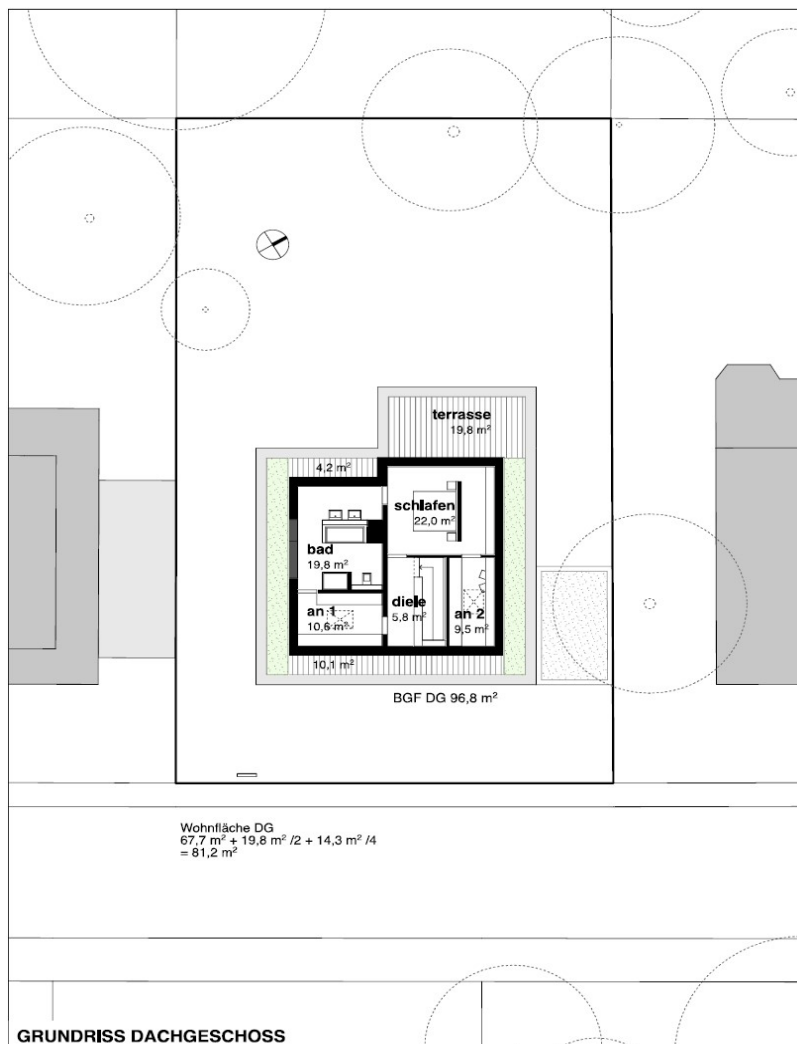
Objektnummer: 24391017 - 81925 München – Bogenhausen

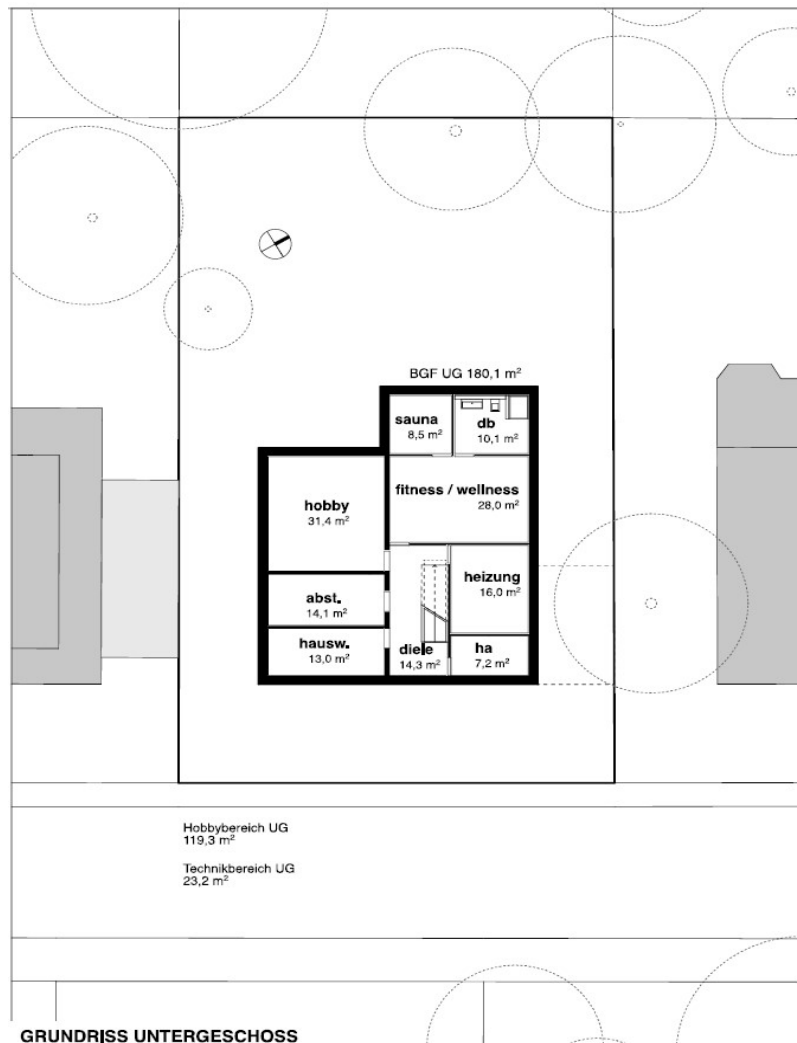
## Grundrisse











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: 24391017 - 81925 München – Bogenhausen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 690 m<sup>2</sup>, welches sich ideal für den Bau eines Wohnhauses eignet. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Altbestand von etwa 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche, der Altbestand ist nicht erhaltenswert. Das Baurecht orientiert sich nach §34 BauGB, was die Möglichkeit bietet, bei einem Neubau eine deutlich größere Fläche zu realisieren. Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Der Bodenrichtwert beträgt laut Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München vom 01.01.2024: 7.000 € pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die Lage der Immobilie überzeugt durch eine gute Balance zwischen städtischer und natürlicher Umgebung in Bogenhausen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, sodass Sie bequem das Stadtzentrum sowie umliegende Gemeinden erreichen können. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich als "Idee". Für die Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Wir stehen für Rückfragen oder weitere Informationen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses Grundstück näher vorzustellen. Treten Sie mit uns in Kontakt, um mehr über diese Immobilie zu erfahren und die Chancen zu entdecken, die sich Ihnen hier bieten.

Objektnummer: 24391017 - 81925 München – Bogenhausen

## Alles zum Standort

Bogenhausen ist eine äußerst begehrte Wohngegend in München, die sich durch ihre ruhigen Straßen und ansprechende Architektur auszeichnet. Die Umgebung ist bestens an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Darüber hinaus stehen den Bewohnern zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte sowie andere Geschäfte des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Das gastronomische Angebot in Bogenhausen ist vielfältig und reicht von traditionellen Restaurants bis hin zu modernen Cafés, sodass für jeden Geschmack etwas dabei ist. Familien finden in diesem Stadtteil zudem eine gute Auswahl an Schulen, Kindergärten und Spielplätzen. Parks und Grünflächen tragen wesentlich zur Lebensqualität in Bogenhausen bei und bieten den Bewohnern zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung in der Natur. Der Normannenplatz ist beispielsweise in nur etwa zwei Gehminuten vom Grundstück aus erreichbar und lädt zu entspannenden Spaziergängen oder geselligen Treffen ein. Insgesamt vereint Bogenhausen urbanes Leben mit einer hohen Wohnqualität, was den Stadtteil besonders attraktiv macht. ENTFERNUNGEN: - Isarring (2R) - ca. 1 km (ca. 3 Autominuten) - U-Bahn (Linie U4), Haltestelle "Arabellapark" - ca. 450 m (ca. 6 Gehminuten) - Bus (Linien 150, 154, 187, 188 & N72), Haltestelle "Arabellapark Nord" - ca. 450 m (ca. 6 Gehminuten) - Supermarkt (REWE) - ca. 500 m (ca. 7 Gehminuten) - diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und öffentliche Einrichtungen im "Arabellapark" (fußläufig erreichbar)

Objektnummer: 24391017 - 81925 München – Bogenhausen

## Sonstige Angaben

**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: 24391017 - 81925 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)