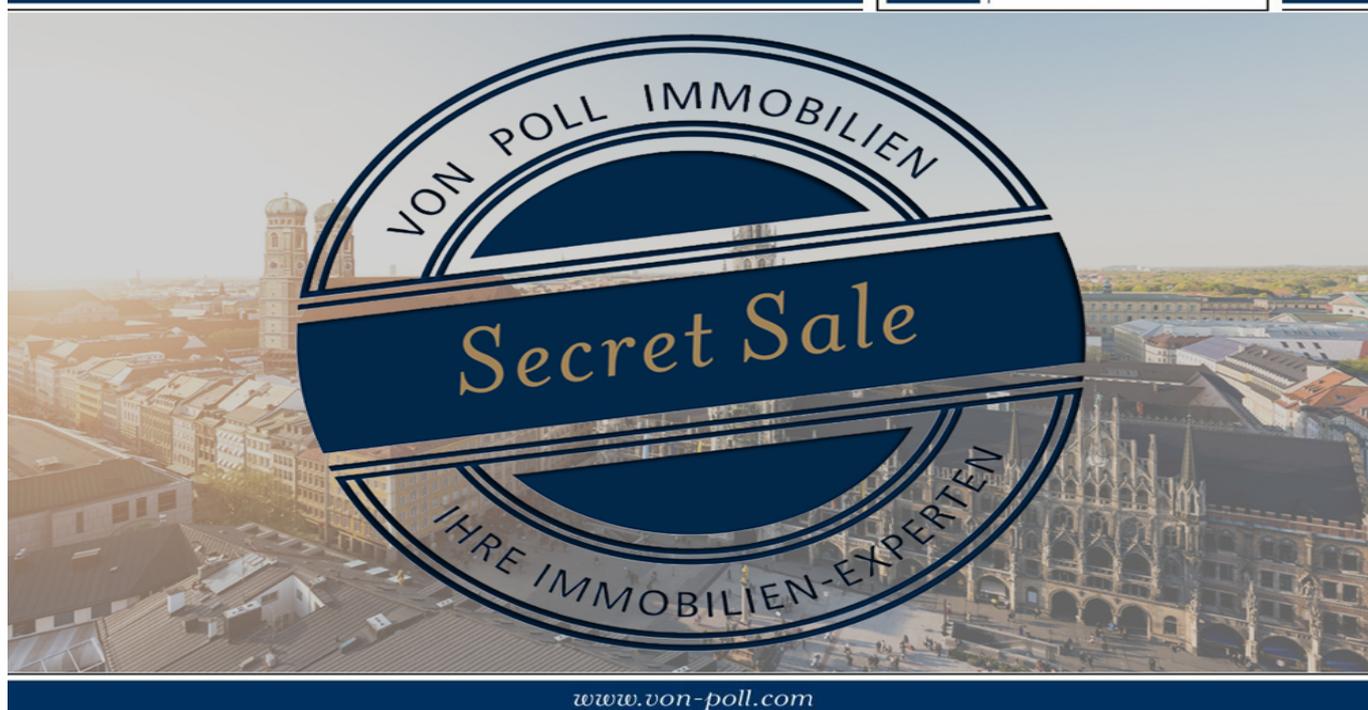


München – Bogenhausen

# Charmantes Stadthaus in Bogenhausen (Dennig) mit großzügigem Garten

Property ID: 24391012



PURCHASE PRICE: 1.490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150,38 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 261 m<sup>2</sup>

Property ID: 24391012 - 81929 München – Bogenhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24391012 - 81929 München – Bogenhausen

## At a glance

Property ID	24391012
Living Space	ca. 150,38 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1979
Type of parking	2 x Underground car park

Purchase Price	1.490.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24391012 - 81929 München – Bogenhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	200.92 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.09.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

Property ID: 24391012 - 81929 München – Bogenhausen

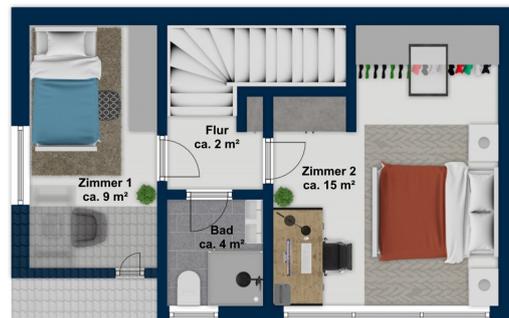
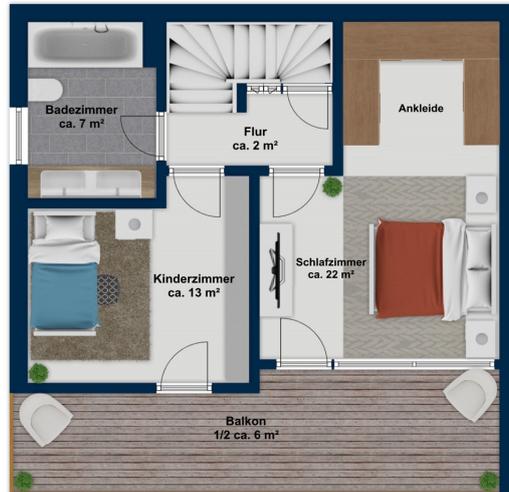
## The property



Property ID: 24391012 - 81929 München – Bogenhausen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24391012 - 81929 München – Bogenhausen

## A first impression

Das im Jahr 1979 erbaute Stadthaus befindet sich auf einem ca. 261 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Lage von Bogenhausen. Hervorzuheben ist die großzügige Raumaufteilung und der nicht einsehbare Garten, welcher nicht nur Familien begeistern wird. Die ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ideal auf 3 Ebenen. Schon beim Betreten des Hauses erkennt man die Liebe zum Detail und den besonderen Charme des Hauses. Im geräumigen Eingangsbereich gibt es genügend Platz für eine große Garderobe und es ist ein Gäste-WC vorhanden. Ein Highlight der Immobilie ist der ca. 41 m<sup>2</sup> große und offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Die großen, lichtdurchfluteten Fensterfronten ermöglichen einen traumhaften Blick in den nach Westen ausgerichteten Garten. Die direkt angrenzende Terrasse ist im Sommer eine ideale Erweiterung des Wohnzimmers. Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer mit einem großen Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Zugang zu einem gemütlichen Balkon. Das Elternschlafzimmer besticht durch seinen besonderen Grundriss und die Größe von ca. 22 m<sup>2</sup>. Im Dachgeschoss des Hauses sind zwei weitere Schlafzimmer und ein kleines Duschbad. Der Keller des Hauses ist ausgebaut und neben einer Dusche ist dort ein ausgebauter Hobbyraum vorhanden, welcher sich auch als Gäste- oder Arbeitszimmer anbietet. Abgerundet wird das Angebot durch 2 Stellplätze in der angrenzenden Tiefgarage. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck von diesem ansprechenden Angebot zu machen.

Property ID: 24391012 - 81929 München – Bogenhausen

## Details of amenities

Gemütliches Einfamilienhaus in Bogenhausen

- \* Baujahr: 1977
- \* Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>
- \* Grundstücksfläche: ca. 261 m<sup>2</sup>
- \* 5 Zimmer (4 Schlafzimmer)
- \* 3 voll ausgestattete Badezimmer
- \* Wintergarten (Anbau 1983)
- \* Bodentiefe Fenster im Wintergarten
- \* Moderne Einbauküche
- \* Obergeschoss: 2 Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- \* Ausgebautes Dachgeschoss (Erweiterung möglich)
- \* Neue Elektrik (2022)
- \* Gepflegter Gartenbereich mit Westausrichtung

Property ID: 24391012 - 81929 München – Bogenhausen

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten und schön gewachsenen Wohngebiet in einer ruhigen Anlieger- und Fahrradstraße. Der Stadtteil Bogenhausen ist geprägt von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Aufgrund der exklusiven Wohnqualität und der familienfreundlichen Infrastruktur ist Bogenhausen besonders beliebt. Nur ca. 3 Minuten zu Fuß entfernt befindet sich der Posener Platz, welcher mit seinem alten Kastanienbaumbestand begeistert. Weitere Grünflächen, wie z.B. der Platz "Zur Deutschen Einheit" liegen in direkter Umgebung und bieten sich ideal für einen Spaziergang nach Feierabend an. Fußläufig zu erreichen sind ein Supermarkt, mehrere Kindertageseinrichtungen und zwei Grundschulen. Die nahe gelegene Ostpreußenstraße bietet verschiedene Einkaufsmöglichkeiten mit ihren zahlreichen kleinen Geschäften. Des Weiteren befinden sich ein Bio-Supermarkt, ein Feinkostladen und eine schöne Eisdielen in nur wenigen Gehminuten Entfernung. Diese Lage bietet eine erstklassige Wohnqualität in einer ruhigen, grünen Umgebung und gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur – perfekt für Familien und anspruchsvolle Städter. ENTFERNUNGEN: - S-Bahn (Linie S8 zum Flughafen), Haltestelle Englschalking - ca. 550 m entfernt (ca. 7 Gehminuten) - Bus (Linien 154, 183 & 185) - ca. 450 m entfernt (ca. 7 Gehminuten) - Bus (Linie 52) – ca. 550 m entfernt (ca. 7 Gehminuten) - U-Bahn (Linie U4), Haltestelle Arabellapark - gut mit dem Bus (Linie 183) erreichbar

Property ID: 24391012 - 81929 München – Bogenhausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 200.92 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Property ID: 24391012 - 81929 München – Bogenhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)