

München – Bogenhausen

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

Property ID: 24391017



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

**PURCHASE PRICE: 4.795.000 EUR • LAND AREA: 690 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24391017 - 81925 München – Bogenhausen

- At a glance
- The property
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24391017 - 81925 München – Bogenhausen

## At a glance

Property ID	24391017	Purchase Price	4.795.000 EUR
		Object type	
		Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>

Property ID: 24391017 - 81925 München – Bogenhausen

## The property



Property ID: 24391017 - 81925 München – Bogenhausen

## The property



Property ID: 24391017 - 81925 München – Bogenhausen

## The property



Property ID: 24391017 - 81925 München – Bogenhausen

## The property







## 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 €

3,18% p.a.

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

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,14% p.a.	3,24% p.a.
10 Jahre	3,10% p.a.	3,18% p.a.
30 Jahre	3,51% p.a.	3,59% p.a.

Stand 01.10.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

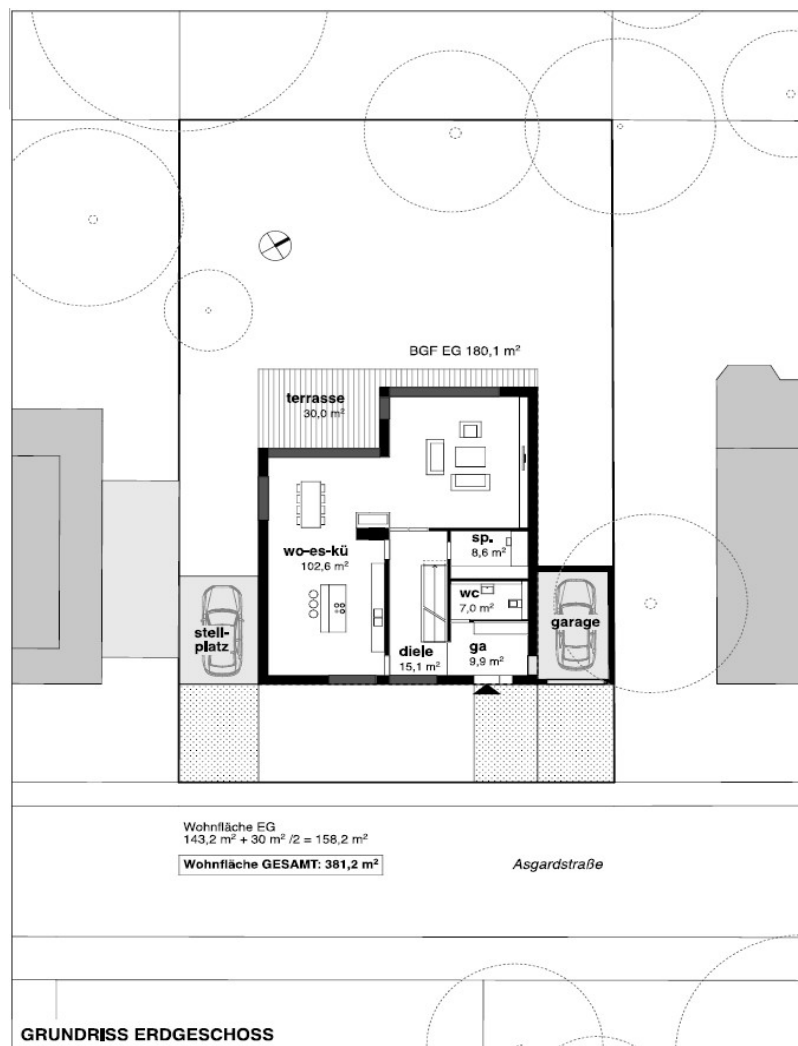




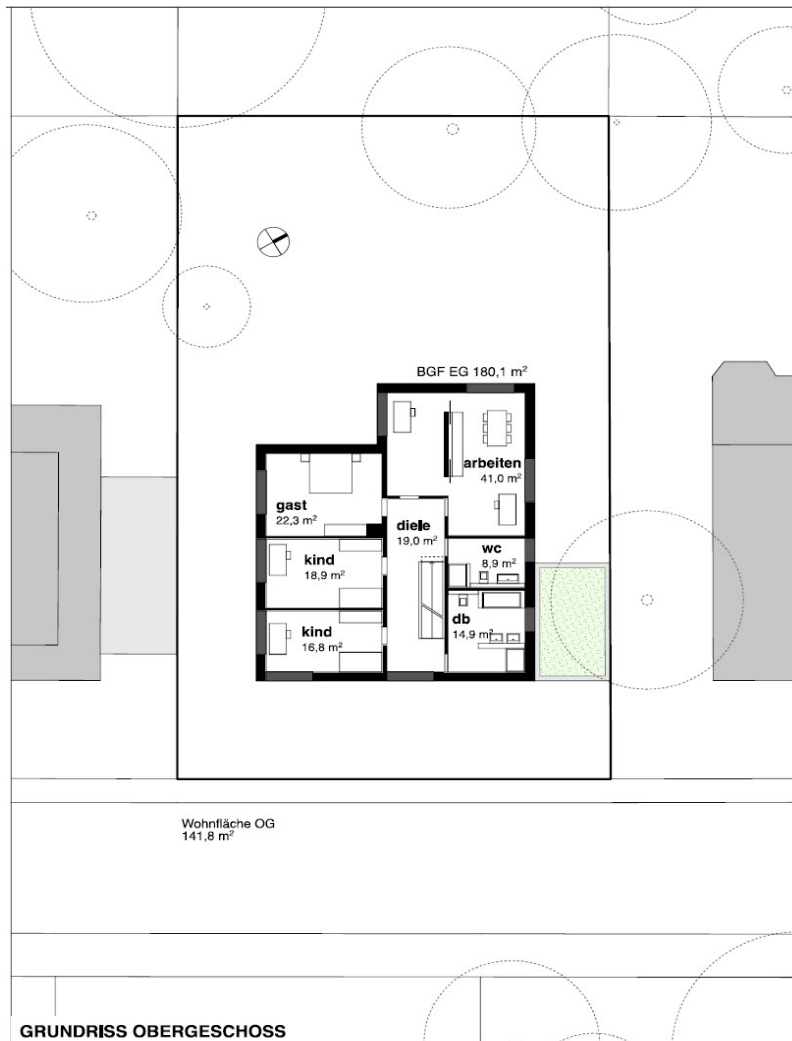
www.vp-finance.de

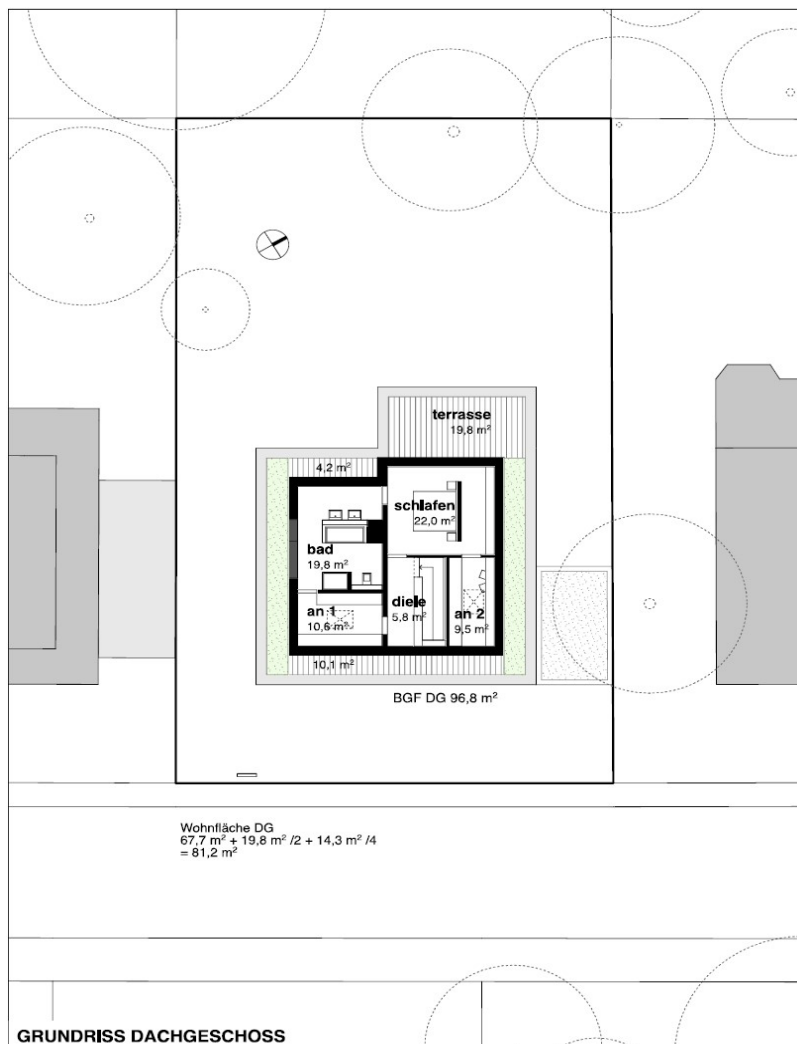
Property ID: 24391017 - 81925 München – Bogenhausen

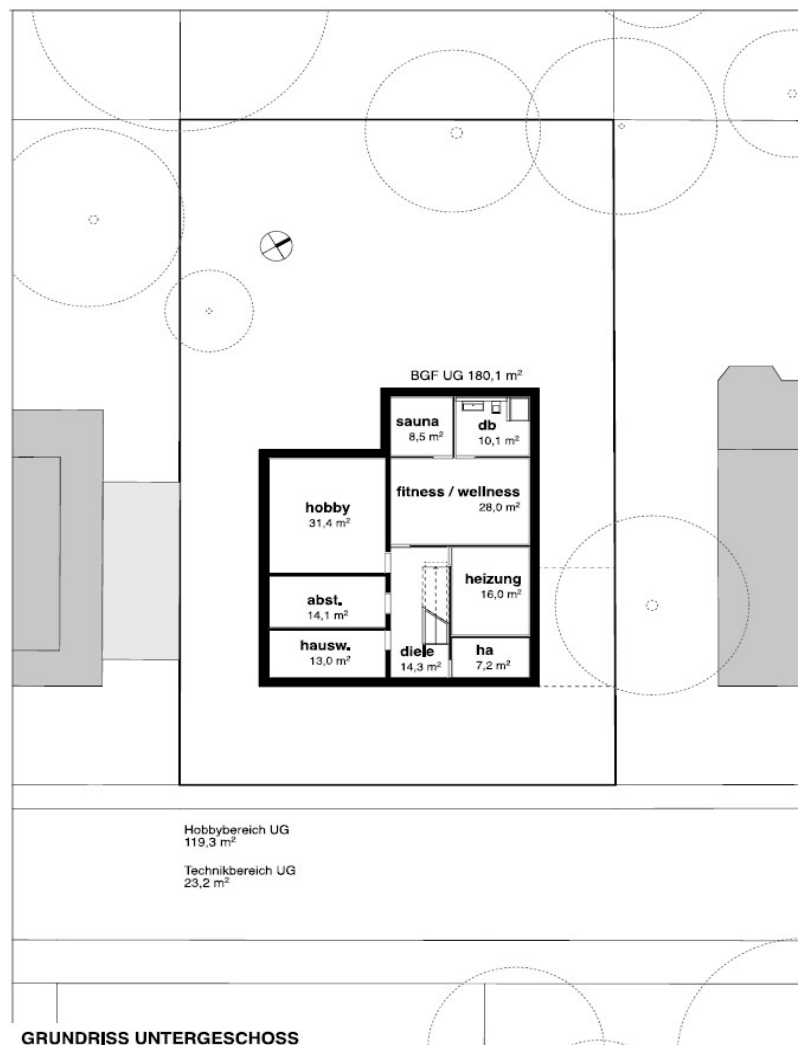
## Floor plans











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: 24391017 - 81925 München – Bogenhausen

## A first impression

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.

Property ID: 24391017 - 81925 München – Bogenhausen

## All about the location

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 "Arbellapark" - ca. 450 m (ca. 6 Gehminuten) - Bus (Linien 150, 154, 187, 188 & N72), Haltestelle "Arbellapark Nord" - ca. 450 m (ca. 6 Gehminuten) - Supermarkt (REWE) - ca. 500 m (ca. 7 Gehminuten) - diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und öffentliche Einrichtungen im "Arbellapark" (fußläufig erreichbar)

Property ID: 24391017 - 81925 München – Bogenhausen

## Other information

**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: 24391017 - 81925 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)