

München – Bogenhausen

# Charmantes Stadthaus in Bogenhausen (Dennig) mit großzügigem Garten

CODICE OGGETTO: 24391012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150,38 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 261 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24391012 - 81929 München – Bogenhausen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24391012 - 81929 München – Bogenhausen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24391012	Prezzo d'acquisto	1.490.000 EUR
Superficie netta	ca. 150,38 m <sup>2</sup>	Casa	Casa di città
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1979	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato		

CODICE OGGETTO: 24391012 - 81929 München – Bogenhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	200.92 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.09.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24391012 - 81929 München – Bogenhausen

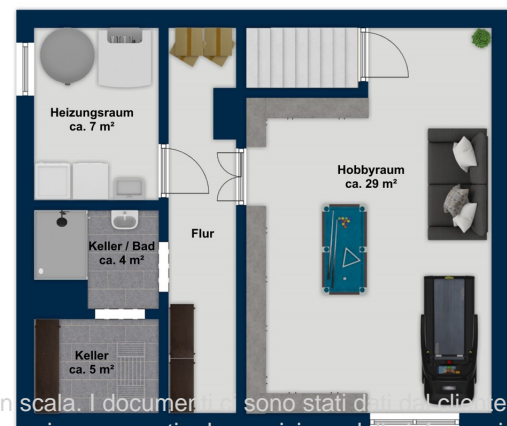
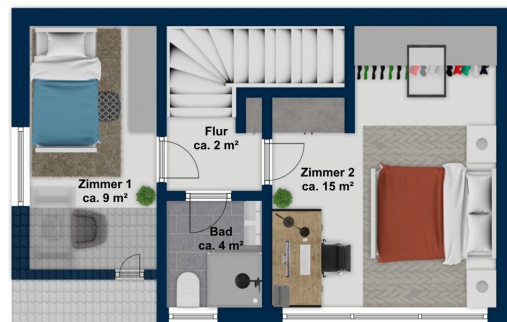
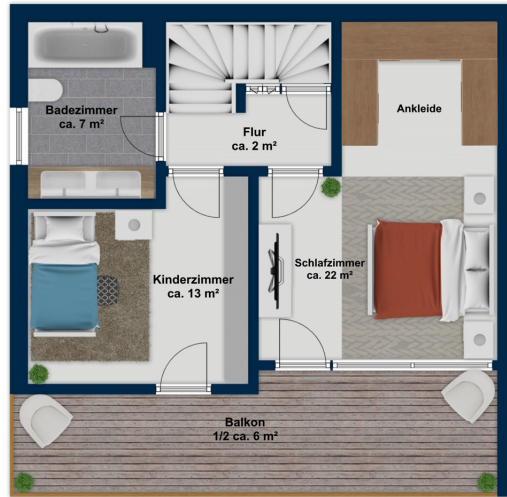
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24391012 - 81929 München – Bogenhausen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti sono stati digitalizzati. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24391012 - 81929 München – Bogenhausen**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 24391012 - 81929 München – Bogenhausen**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24391012 - 81929 München – Bogenhausen**

## Tutto sulla posizione

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

**CODICE OGGETTO: 24391012 - 81929 München – Bogenhausen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24391012 - 81929 München – Bogenhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Stich

---

Ismaninger Straße 118 Monaco - 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)