

München – Bogenhausen

# Junge & moderne 3-Zimmer-Wohnung mit offener Küche und Tiefgarage

Número da propriedade: 24391016



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

PREÇO DE COMPRA: 965.000 EUR • ÁREA: ca. 93 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24391016 - 81929 München – Bogenhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24391016 - 81929 München – Bogenhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24391016
Área	ca. 93 m <sup>2</sup>
Piso	1
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	2019
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda)

Preço de compra	965.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 24391016 - 81929 München – Bogenhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Pellet	Procura final de energia	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	02.04.2030	Classificação energética	C
Aquecimento	Pellet-Fuelled	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2019

Número da propriedade: 24391016 - 81929 München – Bogenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24391016 - 81929 München – Bogenhausen

## O imóvel



**VP VON POLL FINANCE**

### 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!

Blüme pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

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

Número da propriedade: 24391016 - 81929 München – Bogenhausen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24391016 - 81929 München – Bogenhausen

## Uma primeira impressão

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses, das im Jahr 2019 erbaut wurde und über eine Tiefgarage und einen Aufzug verfügt. Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die Liebe zum Detail und die hochwertige Ausstattung. Die ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind ideal aufgeteilt in zwei Schlafzimmer, wovon eins auch ideal als Arbeitszimmer genutzt werden könnte, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer und einen nach Süden ausgerichteten Balkon. Der großzügige Wohn-/Koch- und Essbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon ist das Herzstück dieser traumhaften Wohnung. Die moderne, in weiß gehaltene Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet. Die Wohnung besticht mit zahlreichen Highlights: Eine hochwertige Einbauküche, ein großzügiges Schlafzimmer mit eigenem Bad en Suite, ein zusätzliches Duschbad für Gäste und ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss direkt in der Wohnung. Ein Kellerabteil mit Stromanschluss sowie ein eigener Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000 €), mit der Möglichkeit, eine Ladestation für Elektroautos zu installieren, runden das Angebot ab. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von dieser einmaligen Wohnung zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Número da propriedade: 24391016 - 81929 München – Bogenhausen

## Detalhes do equipamento

- \* Offene Küche im Wohn- und Essbereich
- \* Hochwertiges en Suite Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- \* Gäste-WC mit bodengleicher Dusche
- \* Echtholzparkett
- \* Fußbodenheizung
- \* Bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden
- \* Sonniger Süd-Balkon
- \* Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- \* Videogegensprechanlage
- \* Keller mit Strom und Licht
- \* Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000 €)

**Número da propriedade: 24391016 - 81929 München – Bogenhausen**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet, umgeben von viel Grün. Der Stadtteil Bogenhausen, in dem sich das Objekt befindet, zeichnet sich durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, gepflegten Mehrfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen aus. Die Wohnlage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. Familien schätzen besonders die Nähe zu Schulen, Kindertageseinrichtungen und Spielplätzen. Verschiedene Grünflächen und Parks laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein, darunter auch der nahegelegene Zamilapark, der in wenigen Minuten zu erreichen ist. In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Supermarkt sowie diverse kleinere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Verschiedene Restaurants und Cafés bieten sich ideal für kulinarische Ausflüge an. Auch Ärzte, Apotheken und andere Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Bushaltestellen, die eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt und das umliegende Stadtgebiet gewährleisten. Auch die S-Bahn-Station Engelschalking ist in kurzer Zeit erreichbar, von der aus der Flughafen München ebenso wie die Innenstadt gut angebunden sind. ENTFERNUNGEN: - S-Bahn (Linie S8 zum Flughafen), Haltestelle Engelschalking – ca. 2 Gehminuten - Supermarkt (REWE) - ca. 7 Gehminuten - Drogerie (DM) - ca. 7 Gehminuten

Número da propriedade: 24391016 - 81929 München – Bogenhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2030. Endenergiebedarf beträgt 76.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 24391016 - 81929 München – Bogenhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Volker Stich

---

Ismaninger Straße 118 Munique - 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)