

München

# Charmantes, möbliertes 1,5-Zimmer-Apartment in München-Bogenhausen

Número de propiedad: 25036026



PRECIO DE COMPRA: 325.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 47 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1.5

Número de propiedad: 25036026 - 81677 München

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25036026 - 81677 München

## De un vistazo

Número de propiedad	25036026
Superficie habitable	ca. 47 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	1.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1970

Precio de compra	325.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Piscina, Cocina empotrada

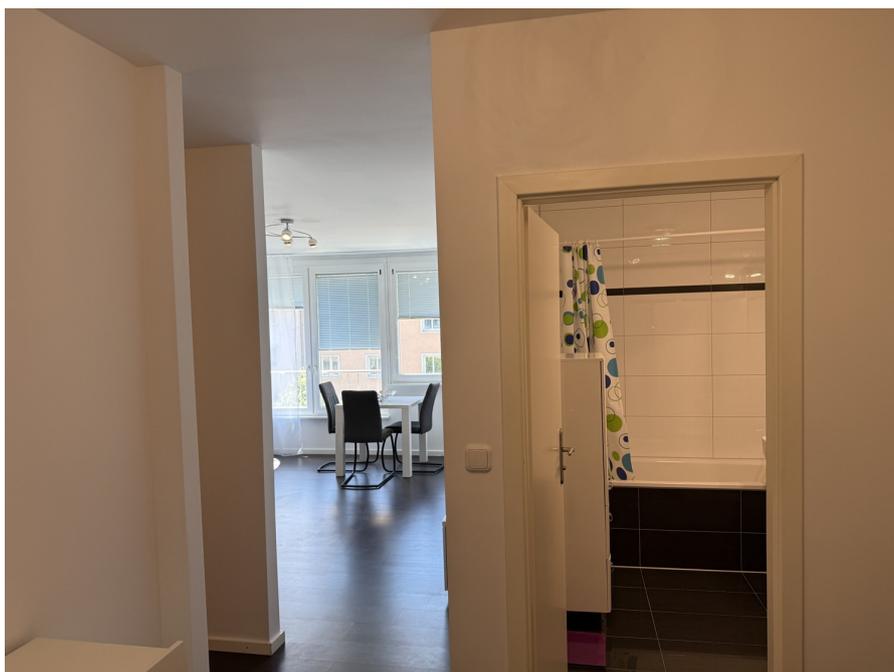
Número de propiedad: 25036026 - 81677 München

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	164.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.02.2028	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 25036026 - 81677 München

## La propiedad



Número de propiedad: 25036026 - 81677 München

## La propiedad



Número de propiedad: 25036026 - 81677 München

## La propiedad



## 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 350.000 €		
	<b>3,47% p.a.</b>	
	effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsbindung 3,39% p.a. gebundener Sollzins	
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,32% p.a.	3,42% p.a.
10 Jahre	3,39% p.a.	3,47% p.a.
30 Jahre	3,99% p.a.	4,08% p.a.

Stand 01.07.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



Número de propiedad: 25036026 - 81677 München

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25036026 - 81677 München

## Una primera impresión

Dieses attraktive, voll möblierte 1,5-Zimmer-Apartment mit ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus im begehrten Münchner Stadtteil Bogenhausen. Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Die Wohnung war zuletzt möbliert für 1.550 € warm monatlich vermietet inklusive Duplex-Stellplatz und steht nun zum Bezug oder zur Weitervermietung bereit.

Die Liegenschaft stammt aus dem Jahr 1970 und wird professionell verwaltet. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen, darunter auch die Fassadengestaltung im Jahr 2014. Das Gebäude bietet eine sehr gute Infrastruktur: Im Erdgeschoss finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister – von Supermärkten und Kiosken bis hin zu einem Friseursalon, einer Postfiliale, einem Yoga-Studio und gastronomischen Angeboten. Alles ist bequem und fußläufig erreichbar.

Die Wohnung selbst überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung:

Beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Flurbereich mit Platz für eine Garderobe und Einbauschränke. Direkt angrenzend befindet sich das Badezimmer mit Duschwanne und Anschluss für eine Waschmaschine.

Ein abgetrennter Schlafbereich sorgt für angenehme Privatsphäre und schafft eine klare Trennung zwischen Wohnen und Ruhen. Das helle Wohn- und Esszimmer ist großzügig geschnitten und bietet Zugang zur komplett ausgestatteten Einbauküche mit Fenster – ideal für alle, die gerne und regelmäßig kochen.

Die großen Fenster sorgen den ganzen Tag über für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Zur Wohnung gehören außerdem:

Ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage

Zugang zu einem gemeinschaftlichen Waschraum sowie einem Fahrradraum

Ein Highlight ist der begrünte Innenhof, der als ruhige Rückzugsfläche allen Bewohnern

zur Verfügung steht – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Das Gebäude wird umweltfreundlich mit Erdgas E beheizt – einem leichten, effizienten Energieträger, der im Falle eines Austritts nach oben entweicht und somit gut belüftet werden kann.

Fazit:

Ein rundum gepflegtes Apartment in attraktiver Lage mit hervorragender Infrastruktur, komfortabler Ausstattung und vielseitigem Nutzungspotenzial – ob zur Eigennutzung oder als solide Kapitalanlage.

**Número de propiedad: 25036026 - 81677 München**

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst verkehrsgünstigen Lage im Münchner Osten, die insbesondere für Singles, Pendler und Kapitalanleger große Vorteile bietet.

Der Standort überzeugt durch eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: In wenigen Gehminuten erreicht man einen wichtigen S-Bahn-Knotenpunkt, der direkte und schnelle Verbindungen in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof, zum Flughafen sowie in andere Stadtteile ermöglicht. Ergänzt wird das Angebot durch U-Bahn-, Tram- und Buslinien, die eine lückenlose Mobilität garantieren – ob für den Arbeitsweg, spontane Erledigungen oder das Wochenende in der City.

Auch mit dem Auto ist die Erreichbarkeit hervorragend: Die nahegelegenen Ringstraßen sowie die Anbindung an die Autobahn sorgen für schnelle Wege ins Umland und darüber hinaus. Diese verkehrstechnische Vernetzung macht den Standort nicht nur für Eigennutzer mit aktivem Lebensstil attraktiv, sondern auch für Investoren, die Wert auf eine nachhaltige Vermietbarkeit legen.

Das direkte Umfeld bietet zusätzlich alles, was modernes Leben ausmacht – vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Freizeit- und Sportangebote sowie eine dynamische Nachbarschaft mit urbanem Flair. Gleichzeitig sorgt die Nähe zu Grünflächen für einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Alltag.

Insgesamt bietet die Lage eine optimale Kombination aus urbaner Lebensqualität, hervorragender Erreichbarkeit und stabilem Entwicklungspotenzial – ein überzeugender Standort für Kapitalanleger und Singles mit Anspruch an Flexibilität und Komfort.

Número de propiedad: 25036026 - 81677 München

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 164.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 de propiedad: 25036026 - 81677 München

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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