

München – Denning

## Möblierte 2-Zimmerwohnung in Bogenhausen

???????? ??????????: 25391007



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

???? ??????????: 1.720 EUR • ??????????: ca. 51,7 m<sup>2</sup> • ?????????: 2

??????? ?????????: 25391007 - 81927 München – Denning

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25391007 - 81927 München – Denning

?? ??? ??????

|                  |             |
|------------------|-------------|
| ??????? ???????? | 25391007    |
| ??????????       | ca. 51,7 m² |
| ????????         | 2           |
| ?????????? ??    | 1           |
| ????????         |             |
| ????????         | 1           |
| ???? ??????????? | 1980        |

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| ???? ?????????     | 1.720 EUR |
| ??????????         | 250 EUR   |
| ????????           |           |
| ???? ????????????? | 2023      |
| ????????           | ??????    |
| ????????????       |           |

??????? ???????: 25391007 - 81927 München – Denning

????????????? ??????????

|                                                    |                             |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ?????                       | ???????                                                                      | 137.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 17.04.2028                  | ?????????????<br>?????????????                                               |                |
| ????? ???????????                                  | ?????                       | ????????????<br>?????????????<br>???????????                                 | D              |
|                                                    |                             | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1973           |

??????? ?????????: 25391007 - 81927 München – Denning

?? ????????



???????? ?????????: 25391007 - 81927 München – Denning

?? ?????????



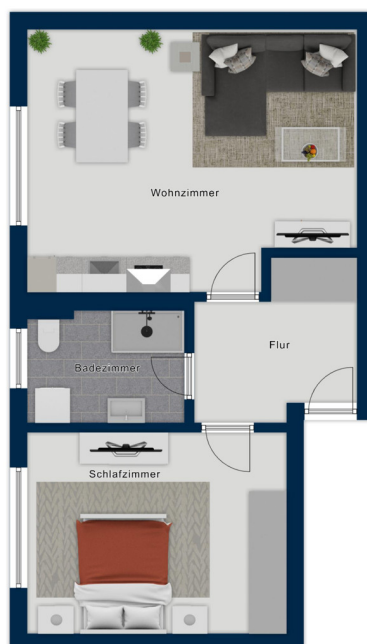
??????? ?????????: 25391007 - 81927 München – Denning

?? ????????



???????? ?????????: 25391007 - 81927 München – Denning

?? ????????



??????? ?????????: 25391007 - 81927 München – Denning

## ??? ?????? ???????????

Diese traumhafte 2-Zimmerwohnung mit ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Souterrain eines 1980 erbauten Mehrfamilienhauses in Bestlage von Denning. Die Wohnung wurde im Jahr 2024 vollständig renoviert und besticht durch ihre luxuriöse Ausstattung und Möblierung.

Der großzügige Eingangsbereich ist mit einem hochwertigen Einbauschränk ausgestattet.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der ca. 24,5 m<sup>2</sup> groß ist und mit modernen Geräten ausgestattet ist. Durch die großen Fenster ist der Raum trotz der Souterrain Lage sehr hell.

Das modern gestaltete Tageslichtbadezimmer verfügt nicht nur über eine bodentiefe Regendusche, sondern auch über einen Waschtisch mit integriertem Unterschränk sowie einem Handtuchheizkörper. Die dunklen Großformatfliesen und der beleuchtete Spiegel machen es zu einem absoluten Highlight.

Zu der Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil. Das Gemeinschaftseigentum ist sehr gepflegt und fortlaufend modernisiert worden.

Die Wohnung ist nach Absprache zeitnah bezugsfrei.

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit ergänzenden Informationen zu Ihrer Person (gerne per Email an [muenchen.bogenhausen@von-poll.com](mailto:muenchen.bogenhausen@von-poll.com)) und stehen Ihnen natürlich gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

??????? ???????: 25391007 - 81927 München – Denning

???????????????? ???? ?????????

- \* Erstbezug nach Renovierung
- \* Hochwertige Einbauküche
- \* Möbliert
- \* Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung
- \* Elektrische Außenrollläden
- \* Holz-Aluminium-Fenster mit einbruchssicherer Verglasung
- \* Fußbodenheizung
- \* Kellerabteil

??????? ???????: 25391007 - 81927 München – Denning

??? ??? ??? ??????????

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Bogenhausen, der im östlichen Teil von München liegt. Bogenhausen ist ein gehobenes Wohngebiet, das bekannt ist für seine ruhigen Straßen, seine architektonisch interessanten Gebäude und seine Nähe zum Englischen Garten, einem der größten Stadtparks Europas.

Die Straße selbst ist eine ruhige Wohnstraße mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie kleineren Mehrparteienhäusern. Die Umgebung ist sehr grün und bietet viele Möglichkeiten für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten. In der Nähe gibt es auch einige Schulen und Kindergärten.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut, da es mehrere Buslinien gibt, die in der Nähe halten und eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen Münchens bieten. Die nächstgelegene U-Bahn-Station ist die Haltestelle "Richard-Strauss-Straße" mit der Linie U4, die in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist.

In der näheren Umgebung gibt es auch einige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, insbesondere in der nahe gelegenen Richard-Strauss-Straße. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich im nahegelegenen Einkaufszentrum "Fünf Höfe" in der Innenstadt von München.

??????? ???????: 25391007 - 81927 München – Denning

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 137.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ???????: 25391007 - 81927 München – Denning

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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