München-Bogenhausen – Bogenhausen

Studenteneltern aufgepasst: großes Apartment ca. 70 m² in Bogenhausen – U4 fußläufig erreichbar

Property ID: 25046025

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 70,15 m² • ROOMS: 1.2

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

At a glance

Property ID	25046025
Living Space	ca. 70,15 m²
Available from	29.08.2025
Rooms	1.2
Bathrooms	1
Year of construction	1977
Type of parking	1 x Underground car park, 30000 EUR (Sale)

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Renovated
Usable Space	ca. 7 m²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	06.08.2034

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	72.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

The property

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

The property

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

The property

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

The property

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

The property

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

The property

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

The property

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

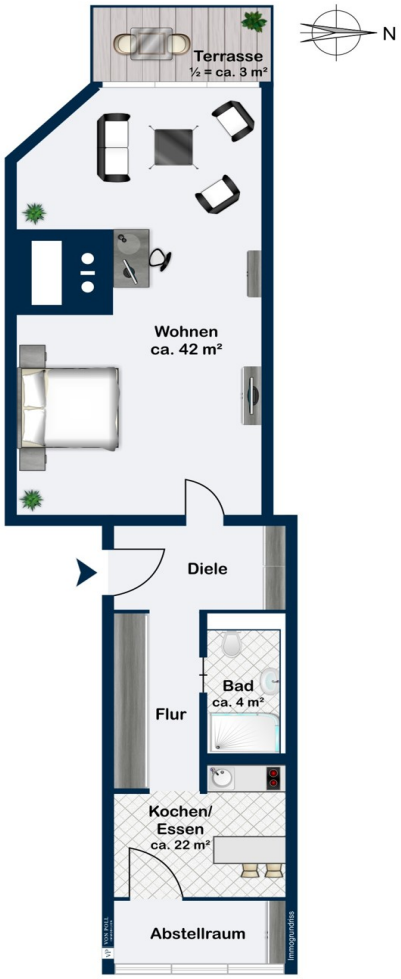
The property

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

The property

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – 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: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

A first impression

Willkommen zu einem besonderen Angebot:
Diese hochwertig sanierte Apartment-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 70,15 m² befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1977, welches in den Jahren 2013/2014 umfassend modernisiert wurde. Die gelungene Kombination aus durchdachtem Möblierungskonzept und gehobener Ausstattungsqualität bietet ein Zuhause für Menschen mit Anspruch an Komfort und Qualität.
Die Wohnung liegt in einer attraktiven urbanen Umgebung und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter, die ein voll ausgestattetes Apartment auf Zeit oder für den dauerhaften Einzug suchen. Gezielte Raumaufteilung, gespachtelte Wände in hellen Farbtönen sowie ein Parkettboden aus weiß pigmentierter Eiche schaffen eine offene und freundliche Atmosphäre.
Die Wohnung ist vollständig möbliert, wobei ausschließlich Möbel und Lampen namhafter Hersteller verwendet wurden. Details wie ein integriertes Sideboard, ein großzügiges Sofa , ein komfortables Bett, Schreibtisch, sowie ein Esstisch mit Stühlen erfüllen hohe Ansprüche an Haptik und Design.
Die modern ausgestattete Markenküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Das Badezimmer überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung sowie eine großzügige, bodentiefe Dusche.
Komfortabel und zeitgemäß wohnen: Für angenehme Temperaturen sorgt die in allen Räumen vorhandene Fußbodenheizung. Das Gebäude entspricht dem KfW-Energieeffizienzstandard der Klasse 85 (nach EnEV 2009), was niedrige Betriebskosten und energetische Nachhaltigkeit sicherstellt.
Ein großer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. In Ergänzung zum privaten Wohnraum stehen den Bewohnern attraktive Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung: Ein Waschraum mit Münzwaschmaschinen, ein kleiner Fitnessraum sowie ein Fahrradkeller, der über Anschlüsse für E-Bikes verfügt.
Für persönliche Sicherheit und Service wurde vor Ort ein Concierge angeboten- welches momentan in Neu-Verhandlungen mit verschiedene Anbietern wiederbelebt werden soll.
Abgerundet wird dieses Angebot durch einen PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, welcher für 30.000 € erworben werden kann. Derzeit ist der Stellplatz für monatlich 75 € vermietet und kann kurzfristig übernommen werden.

Auch zur Kapital-Anlage ist dieses große Appartment gut geeignet: hohe Mietrendite von ca. 4% möglich (bisherige netto- Mieteinahmen ca. 1500 € mtl.)
Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnkonzept, das maximalen Komfort mit modernem Design und nachhaltiger Bauweise vereint. Vereinbaren Sie einen

Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

Details of amenities

Die Ausstattung der APP.Artments bilden die Basis für maximalen Komfort. Das Möblierungskonzept baut hierauf auf. Ob Sofa und Couchtisch, Schreibtisch, Bett oder Sideboard – Haptik, Material, Design und Stil schaffen eine Welt, in der sich Mieter, ob temporär oder auf längere Zeit, wohlfühlen.

- helle gespachtelte Wände
- Parkettboden aus weiß pigmentierter Eiche
- Fußbodenheizung
- modern ausgestattete Markenküche
- hochwertig ausgestattetes Bad mit bodentiefer Dusche
- bodentiefe Fenster mit Lamellenapplikationen
- Möbel und Lampen namhafter Hersteller
- Concierge vor Ort, smartConcierge als zusätzliches Servicefeature
- KfW-Energieeffizienzhaus der Klasse 85 nach EnEV 2009
- großer Kellerraum
- Gemeinschafts-Waschraum mit Münzwaschmaschinen
- Fitnessraum
- Fahrradkeller mit Anschlüssen für E-Bikes
- PKW-Stellplatz in der Tiefgarage - zzgl. 30.000€

Der Tiefgaragenstellplatz ist momentan für mtl. 75 € vermietet und kann kurzfristig übernommen werden.

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

All about the location

Bogenhausen gehört zu den besten, zentrumsnahen Wohnlagen Münchens. Die allseits bekannte, repräsentative Prinzregentenstraße und charmante Altbauten prägen die westlichen Teile des Viertels. Hier befindet sich alles, was es zum Leben braucht:

- Supermärkte
- Kindergärten und Schulen
- Apotheken und Ärzte
- Geschäfte
- Restaurants
- viele Grünflächen fußläufig erreichbar

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Vom Ostbahnhof führt die S-8 Richtung Flughafen durch Bogenhausen und die U-4 bis ins Stadtviertel Arabellapark. Ideal ist auch der Anschluss an die nahe gelegene A 94, die schnelle Verbindung zum westlichen Autobahnring.

Property ID: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 72.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25046025 - 81677 München-Bogenhausen – Bogenhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin von Holdt

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern
Tel.: +49 8022 - 70 411 0
E-Mail: tegernsee@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com