

München – Bogenhausen

Luxuriös Wohnen in Altbogenhausen

Property ID: 25391008



PURCHASE PRICE: 4.150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25391008 - 81679 München – 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: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen

At a glance

Property ID	25391008
Living Space	ca. 185 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1987
Type of parking	2 x Underground car park, 75000 EUR (Sale)

Purchase Price	4.150.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 11 m²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	04.05.2030
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	196.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen

The property



Property ID: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen

The property



Property ID: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen

The property



Property ID: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen

The property



**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 €

3,56% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 02.10.2025

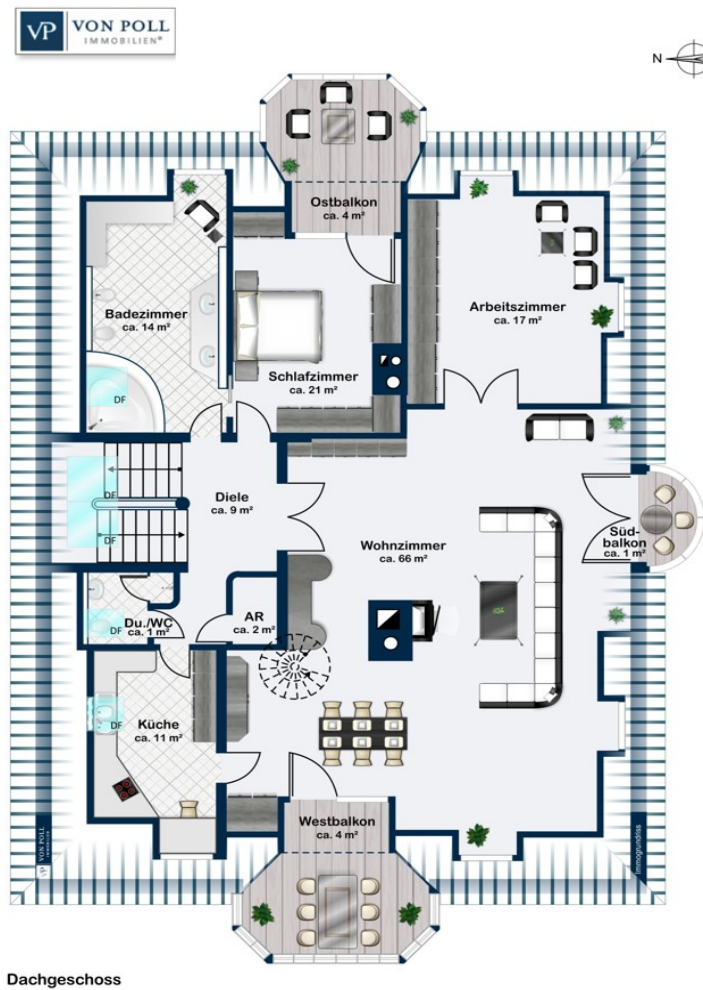
**Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!**

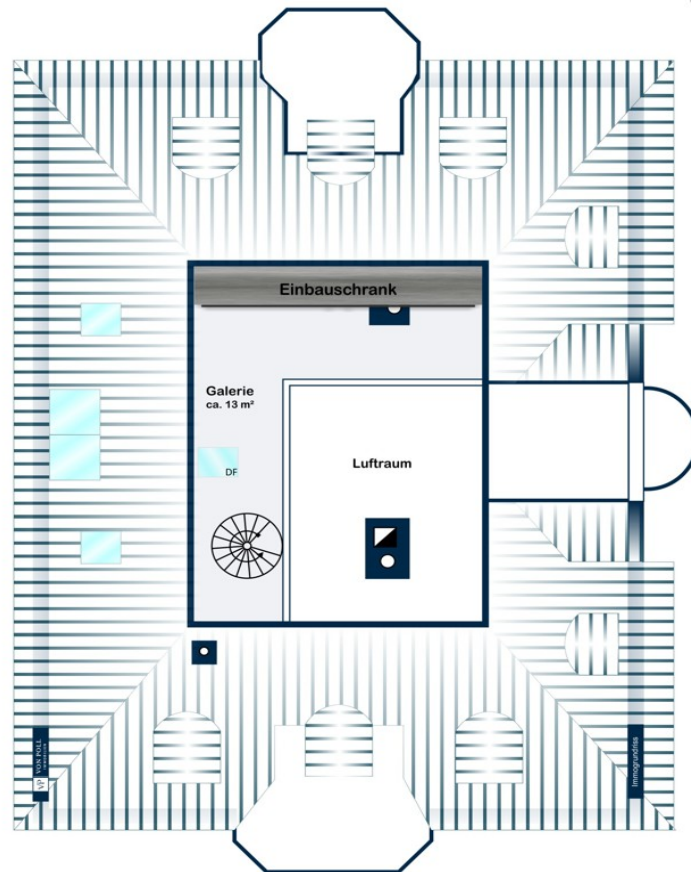
**Bäume pflanzen
für Klima**
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Property ID: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen

Floor plans





Galeriegeschoss

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: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen

A first impression

Die exklusive und hochwertige Wohnung erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss eines im Jahr 1987 erbauten Mehrfamilienhauses mit nur drei Wohneinheiten. Insgesamt bietet die Wohnung auf einer Grundfläche von ca. 225 m² eine reine Wohnfläche von ca. 185 m² und eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 12 m².

Schon der repräsentative, mit Säulen verzierte Eingangsbereich des Hauses lässt erahnen, was für eine imposante Wohnung Sie hier erwartet. Über einen Aufzug gelangen Sie zu dem Eingangsbereich der Wohnung im 1. Obergeschoss, welcher mit weißem Marmor verkleidet ist und über eine großzügige Garderobe verfügt.

Von dort aus erreichen Sie über einen privaten Treppenaufgang die Wohnung. Durch die doppelflügelige Glastüre wird der Blick auf das ca. 76 m² große und repräsentative Wohnzimmer mit bodentiefen Sprossenfenstern gelenkt. Die Deckenhöhe von ca. 5,40 m verstärkt das einzigartige Raumgefühl.

In der Mitte des Raumes sorgt der elegante, offene Kamin für ein exklusives Ambiente und dient zusätzlich als geschmackvoller Raumtrenner. Die hochwertige Ausstattung hüllt den Wohnbereich in eine luxuriöse und elegante Atmosphäre.

Über eine freistehende Wendeltreppe gelangen Sie auf die großzügige Galerie. Ein perfektes architektonisches Stilelement, das mehrere Wohnflächen im selben Raum kreiert und miteinander verbindet.

Im östlichen Bereich des Dachgeschosses befindet sich das ca. 26 m² große Schlafzimmer, welches neben raumhohen Einbauschränken mit einer Klimaanlage ausgestattet ist und über einen eigenen Balkon verfügt. Das ca. 14 m² große Badezimmer ist direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich und besticht mit Highlights wie z.B. einer großen Whirlpool-Badewanne, einem Doppelwaschtisch und einem modernen Dusch-WC. Ein zusätzliches Gäste- oder Arbeitszimmer befindet sich ebenfalls in diesem Bereich.

Auf der Westseite der Wohnung ist die separate, voll ausgestattete und zeitlos gestaltete Küche. Bei Bedarf kann diese zu dem Wohn- und Essbereich hin geöffnet werden. Neben der Küche befindet sich eine weitere Terrasse die durch ihre Westausrichtung besonders im Sommer eine wertvolle Erweiterung ist.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Einzelstellplätze in der Tiefgarage. Zudem befindet sich im Keller des Hauses ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Einbauschränken, der dem Eigentümer dieser Wohnung exklusiv zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht.

Property ID: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen

Details of amenities

- Fußbodenheizung
- Deckenhöhe im Wohnbereich ca. 5,40 m
- Offener Kamin
- Hochwertige Einbauküche
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Französische Einbauten im Arbeitszimmer
- Hochwertiges Badezimmer mit Whirlpool Badewanne, Doppelwaschtisch und Dusch-WC
- Gäste-WC mit Dusche
- Maßangefertigte Einbauschränke
- Galerie
- Elektrische Außenrollläden in allen Räumen
- Alarmanlage
- Geräumiger Hauswirtschaftsraum
- Drei Balkone
- Elektrische Markise und Sonnenschutz auf den Balkonen
- Zwei SUV-geeignete Tiefgaragen-Einzelstellplätze

Property ID: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen

All about the location

Altbogenhausen - eine der begehrtesten Lagen der Stadt München. Aufgrund der exklusiven Wohnqualität und der familienfreundlichen Infrastruktur ist Bogenhausen besonders beliebt. Zwischen denkmalgeschützten Jugendstilhäusern und Gründerzeitvillen befindet sich diese exquisite 3-Zimmer-Wohnung. Die exklusive Wohnqualität und die familienfreundliche Infrastruktur tragen dazu bei, dass Bogenhausen ein besonders gefragter Stadtteil ist.

Das Objekt liegt in direkter Nähe zum „Böhmerwaldplatz“. Für viele zählt dieser als das „offene Tor“ zum alten Bogenhausen. Er präsentiert sich mit zahlreichen großen Grünflächen umgrenzt von Bäumen und Hainbuchenhecken. Aber auch die im Jahr 1988 eröffnete U-Bahnstation ist ein weiterer Vorteil der Lage in der Nähe des „Böhmerwaldplatz“ und sorgt für eine ideale Anbindung ins Stadtzentrum.

Vom Objekt aus sind es ca. 4 Minuten zu Fuß bis zur nächsten Bushaltestelle (Bus 54) und nur ca. 10 Minuten zu dem nahe gelegenen „Herkomerplatz“ (Tram 16, 17 und 37).

Ostbahnhof: ca. 12 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und ca. 8 Minuten mit dem Auto

Marienplatz: ca. 22 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und ca. 12 Minuten mit dem Auto

Flughafen München: ca. 45 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und ca. 25 Minuten mit dem Auto

Property ID: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.5.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 196.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com