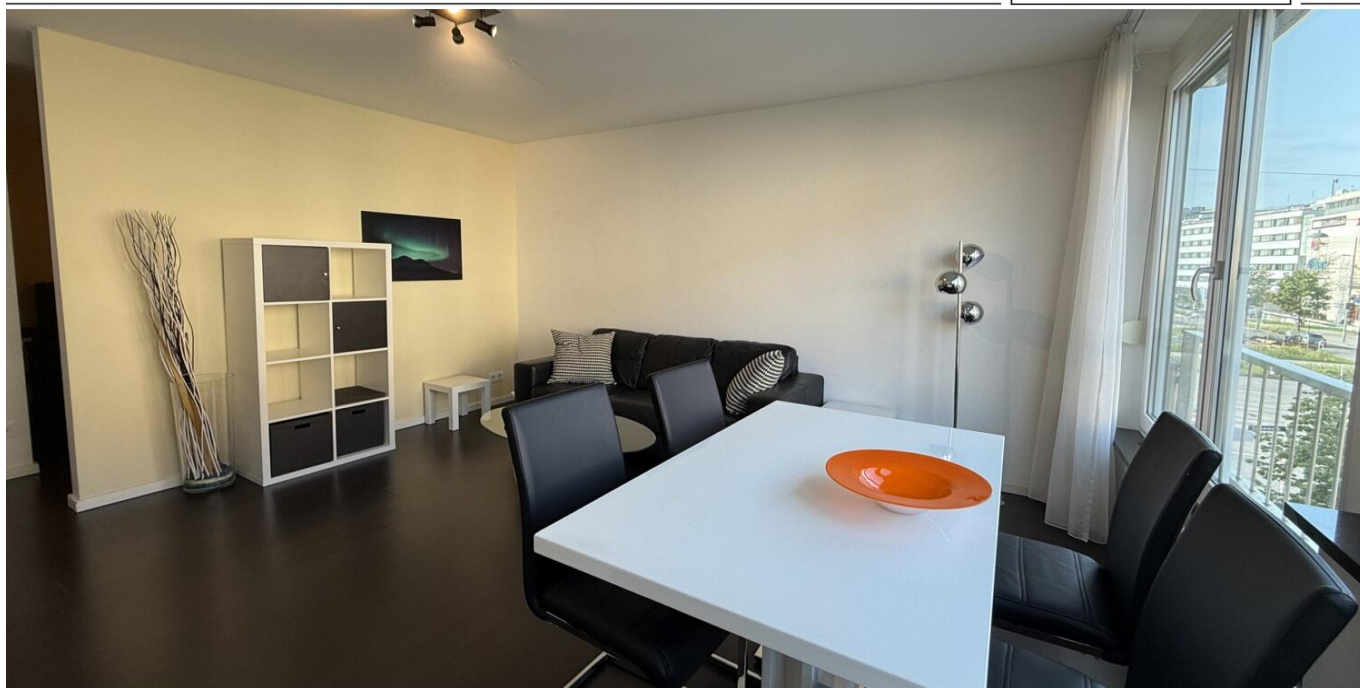


München

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

Property ID: 25036030



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 335.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 46 m² • ROOMS: 1.5

Property ID: 25036030 - 81677 München

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

Property ID: 25036030 - 81677 München

At a glance

Property ID	25036030
Living Space	ca. 46 m²
Floor	2
Rooms	1.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1970

Purchase Price	335.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Swimming pool, Built-in kitchen

Property ID: 25036030 - 81677 München

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	11.02.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	164.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25036030 - 81677 München

The property



Property ID: 25036030 - 81677 München

The property



Property ID: 25036030 - 81677 München

The property



Property ID: 25036030 - 81677 München

The property



Property ID: 25036030 - 81677 München

The property



Property ID: 25036030 - 81677 München

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: 25036030 - 81677 München

A first impression

Dieses attraktive, voll möblierte 1,5-Zimmer-Apartment mit ca. 46 m² Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus im begehrten Münchner Stadtteil Bogenhausen. Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Sie war zuletzt möbliert für 1.595 € warm monatlich vermietet – inklusive Duplex-Stellplatz sowie Kellerabteil – 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. 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 Küche ist mit einer Spülmaschine sowie einer Waschmaschine ausgestattet. 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 sowie Zugang zu einem gemeinschaftlichen Waschraum und 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.

Property ID: 25036030 - 81677 München

All about the location

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.

Property ID: 25036030 - 81677 München

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 164.10 kwh/(m²*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 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: 25036030 - 81677 München

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