

München

Landhausflair mit Galerie, Kamin, Pool und liebevollem Garten

???????? ?????: 25391013_2

www.von-poll.com???? ?????: 2.995.000 EUR • ??????: ca. 182 m² • ?????: 6 • ????? ??: 770 m²

??????? ?????????: 25391013_2 - 81677 München

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

???????? ?????????: 25391013_2 - 81677 München

?? ??? ??????

???????? ?????????	25391013_2
???????????	ca. 182 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	6
?????????? ???	3
??????????	
????????	3
???? ????????????	1984
????? ????????????	1 x ??????

???? ??????	2.995.000 EUR
?????	???????????
	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2023
????????	???????
?????????????	
???????????????????	ca. 148 m²
?????	
??????	???????, WC ???????????, ??????, ??????, ?????, ???????????????
	???????, ????????

???????? ?????????: 25391013_2 - 81677 München

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

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????? ??????? ??????	???????	182.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.08.2035	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????	???????????? ????????????? ???????????	F
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1984

???????? ??: 25391013_2 - 81677 München

?? ???????



??????? ???????? : 25391013_2 - 81677 München

?? ????????



???????? ??: 25391013_2 - 81677 München

?? ???????



???????? ??: 25391013_2 - 81677 München

?? ???????



???????? ?????: 25391013_2 - 81677 München

?? ???????



???????? ?????: 25391013_2 - 81677 München

?? ???????



???????? ?????: 25391013_2 - 81677 München

?? ???????



???????? ?????: 25391013_2 - 81677 München

?? ???????



???????? ??: 25391013_2 - 81677 München

??????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25391013_2 - 81677 München

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

Das außergewöhnliche Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 770 m². Es präsentiert sich in einem guten und gepflegten Gesamtzustand. Die Wohnfläche von ca. 182 m² verteilt sich auf insgesamt sechs gut geschnittene Zimmer und schafft ein angenehmes und komfortables Wohnambiente.

Im Erdgeschoss befindet sich der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der mit einem gemauerten Kamin und einer traditionellen Bauernstube ausgestattet ist und das Herzstück des Hauses bildet. Großzügige Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und einen ungestörten Blick in den wunderschön angelegten Garten. Die große Einbauküche verfügt über eine Durchreiche zur Bauernstube und eine gemütliche Eckbank.

Über eine offene Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier erwartet Sie eine eindrucksvolle Galerie, die als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und wurde modernisiert.

Im Untergeschoss befindet sich ein exklusiver Wellnessbereich mit Pool und Sauna – ein Ort zur Regeneration und Entspannung. Eine separate Dusche befindet sich direkt neben dem Saunabereich. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen Gewölbe-Weinkeller mit traditioneller Ziegeldecke, ideale Bedingungen für Ihre Weinsammlung. Neben den technischen Räumen finden Sie hier eine moderne Gasheizungsanlage sowie ein automatisiertes Wasseraufbereitungssystem für den Pool.

Der Außenbereich trägt maßgeblich zum besonderen Charakter dieses Hauses bei. Das separate Gästehaus im Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die außergewöhnliche Gartenanlage wird mit viel Liebe gepflegt und besticht durch vielfältige, dauerhafte Bepflanzungen. Auf der überdachten Terrasse mit Markise lassen sich entspannte Stunden und gesellige Grillabende mit Familie und Freunden genießen. Ein in die Terrassenmauer integrierter Grill lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein. Ein Gartenhaus und eine Garage ergänzen das Angebot, zusätzlich steht ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Dieses Einfamilienhaus verbindet eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und Wohnkomfort in gehobener Lage.

??????? ?????????: 25391013_2 - 81677 München

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

- * Einbauküche mit Eckbank
- * Offener Wohn-Essbereich mit Luftraum zum Obergeschoss
- * gemütliche Bauernstube
- * gemauerter Kamin
- * hochwertige Holzrahmenfenster in allen Geschossen
- * Tageslichtbad mit Badewanne
- * Galerie
- * Wellnessbereich mit Pool und Sauna
- * Weinkeller: Gewölbekeller mit Ziegeldecke
- * Moderne Gasheizungsanlage
- * Automatisiertes Wasseraufbereitungssystem für den Pool
- * separates
- * Garage
- * Garten mit liebevoller Bepflanzung
- * Große überdachte Terrasse mit Markise
- * in die Terrassenmauer eingebauter Grill mit Abzug
- * Gartenhaus

??????? ?????????: 25391013_2 - 81677 München

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

Das Objekt befindet sich in einer besonders ruhigen und attraktiven Wohnlage im begehrten Münchner Stadtteil Bogenhausen. Die Straße ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, modernen Stadthäusern und kleinen Wohnanlagen, die sich harmonisch in das grüne, gewachsene Umfeld einfügen. Die Umgebung bietet eine hohe Wohnqualität und zeichnet sich durch ihre familienfreundliche Atmosphäre sowie den charmanten Gartenstadt-Charakter aus.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte – befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Schulen, Kindertagesstätten und Sporteinrichtungen sind zahlreich vorhanden und unterstreichen die besondere Eignung der Lage für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Englschalking (S8) liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung sowohl in die Münchner Innenstadt als auch zum Flughafen. Zusätzlich verkehren mehrere Buslinien, die eine schnelle Erreichbarkeit weiterer Stadtteile ermöglichen.

In der Freizeit profitieren Bewohner der Eifelstraße von der Nähe zu zahlreichen Naherholungsgebieten wie dem Zamilapark, dem nahegelegenen Feringasee oder dem Englischen Garten. Auch kulturelle Angebote wie das Prinzregententheater oder das Cosimawellenbad befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Lage vereint somit auf ideale Weise eine ruhige, grüne Wohnlage mit einer hervorragenden Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Sie eignet sich perfekt für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende, die das Leben in einer der besten Wohnlagen Münchens genießen möchten – mit langfristiger Wertstabilität inklusive.

??????? ?????????: 25391013_2 - 81677 München

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 182.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

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.

???????? ??????????: 25391013_2 - 81677 München

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

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

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