München – Bogenhausen

Einzigartiger Bergblick: 4-Zimmer-Wohnung mit weitläufigem Balkon

Objektnummer: 26391022



KAUFPREIS: 915.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26391022
Wohnfläche	ca. 134 m²
Etage	14
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	915.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1998
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

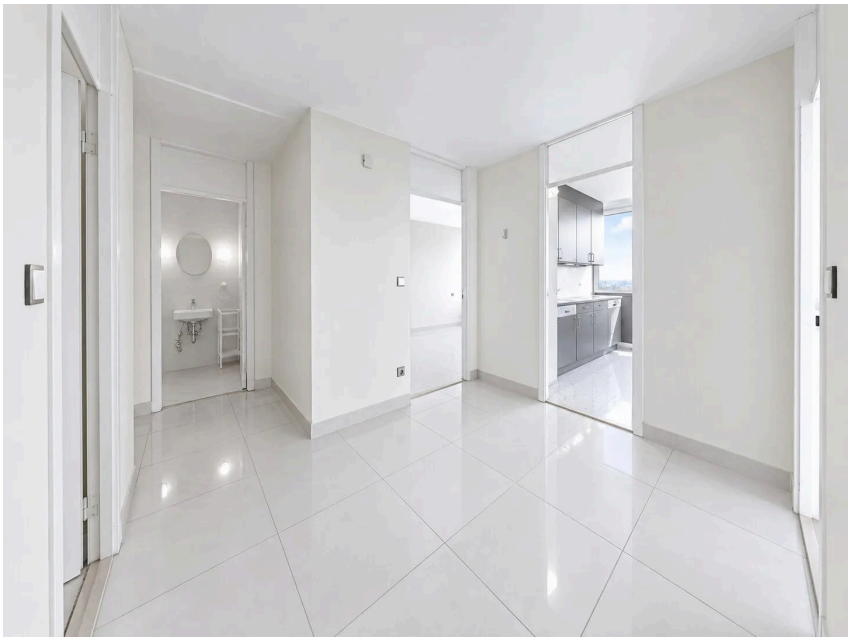
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	06.03.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	177.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

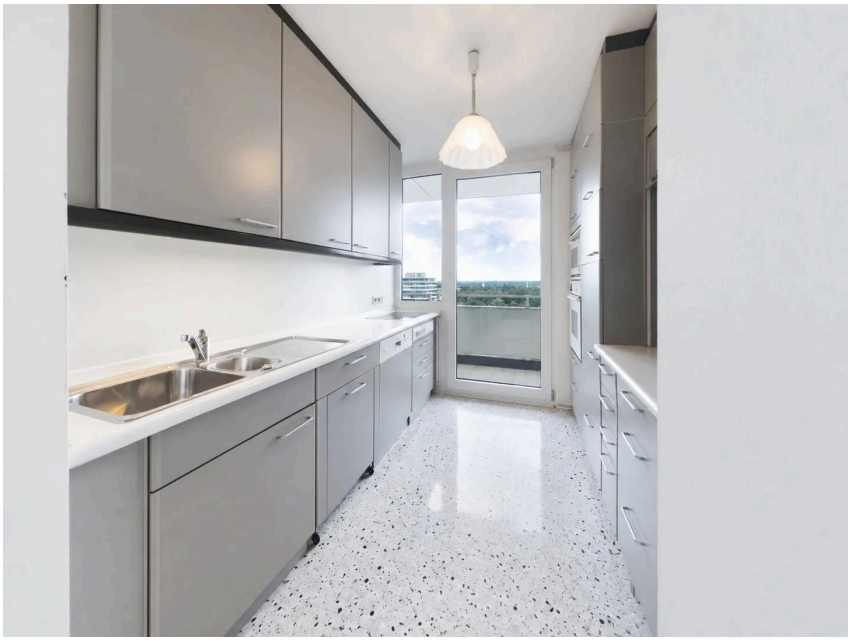
Die Immobilie





Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung befindet sich in Bogenhausen, in einer der gefragtesten Wohnlagen Münchens, und vereint Großzügigkeit, Flexibilität sowie einen einzigartigen Weitblick zu einem Wohnkonzept mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Angebot umfasst zwei miteinander verbundene, jedoch rechtlich eigenständige Wohneinheiten: eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung sowie ein separates 1-Zimmer-Apartment. Beide Einheiten sind über einen gemeinsamen Eingangsbereich mit kleinem Vorflur und Diele zugänglich. Dadurch entsteht ein harmonisches Gesamtobjekt, ohne die Unabhängigkeit der beiden Wohnbereiche aufzugeben. Für jede Wohnung bestehen separate Grundbücher sowie eigene Miteigentumsanteile.

Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 134 m² bietet der durchdacht gestaltete Grundriss vielfältige Wohnmöglichkeiten. So wurden durch einen geöffneten Rundbogen das zuvor getrennte Wohn- und Arbeitszimmer zu einem großzügigen, lichtdurchfluteten Raum zusammengeführt. Stilvolle Stuckleisten an den Decken setzen besondere Akzente. Der hochwertige italienische Feinsteinzeugboden unterstreicht durch seine zeitlose Optik die natürliche Lichtfülle der Räume. Das Apartment selbst bietet zusätzlich einen idealen Bereich für Homeoffice, Gäste, erwachsene Kinder oder Angehörige sowie zur Vermietung.

Ein besonderes Highlight sind die bodentiefen Fenster und Balkontüren sowie der umlaufende Balkon, die den Wohnräumen außergewöhnliche Helligkeit und ein beeindruckendes Gefühl von Weite verleihen. Von hier aus genießen Sie einen unverbaubaren Panoramablick über die Dächer Münchens bis hin zur Alpenkette mit dem Großglockner am Horizont, ein Ausblick, der zu jeder Jahreszeit begeistert.

Das Raumangebot wird durch zwei Badezimmer, ein separates Gäste-WC, eine abgeschlossene Küche mit Zugang zum Balkon sowie eine zusätzliche Kochnische im Apartment ergänzt.

Zum Angebot gehört außerdem ein komfortabel gelegener Tiefgaragenstellplatz unmittelbar neben dem Eingang der Wohnanlage, der für zzgl. 25.000 € mitverkauft wird, sowie zwei großzügige, nebeneinanderliegende Kellerabteile, die zusätzlichen Stauraum bieten. Der gesamte Kaufpreis inklusive des Tiefgaragenstellplatzes beträgt somit 940.000 €.

Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

Ausstattung und Details

+ Großformatiger italienischer Feinsteinzeugboden
+ Fußbodenheizung
+ Bodentiefe Fenster und Balkontüren in allen Zimmern und der Küche
+ 2 Bäder, 1 separates WC, 1 Küche, 1 Kochnische
+ Eckbalkon von ca. 31,56 m² mit Bergblick; weiterer Balkon von ca. 5,90 m²
+ Einbauküche
+ Badezimmer mit Brausebadewanne
+ Gäste-WC
+ Einbauschränke für Stauraum
+ Separates Apartment mit Kochnische und Bad
+ 2 Kellerabteile
+ Einzelstellplatz in der Tiefgarage
+ Gemeinschaftliche Nutzflächen: Wasch- und Trockenraum, Fahrradabstellraum

Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im begehrten Münchner Stadtteil Bogenhausen. Die Umgebung verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die gelungene Kombination aus urbanem Komfort, hervorragender Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert macht diesen Standort besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Ein Supermarkt, eine Apotheke sowie eine Tankstelle sind bereits nach wenigen Gehminuten erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, darunter REWE und EDEKA, befinden sich ebenfalls in komfortabler Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Der Verkehrsknotenpunkt Cosimabad ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar. Von dort verkehren die Tramlinien 16 und 17 sowie die Buslinien X30, 154, 183 und 184. Die U-Bahn-Station Arabellapark (U4) liegt rund zehn Gehminuten entfernt und ist alternativ bereits nach einer Straßenbahnhaltestelle erreichbar. Dadurch bestehen schnelle Verbindungen in die Münchner Innenstadt, zum Ostbahnhof, nach Schwabing sowie in weitere Stadtteile.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Umgebung. Der Zamilapark und der weitläufige Denninger Anger befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden im Grünen ein. Auch der Englische Garten sowie die Isar sind in kurzer Zeit erreichbar und erweitern das vielfältige Freizeitangebot. Die Kombination aus großzügigen Grünflächen, einer hervorragenden Infrastruktur und der ausgezeichneten Verkehrsanbindung unterstreicht die hohe Wohn- und Lebensqualität dieser begehrten Lage in München-Bogenhausen.

Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26391022 - 81927 München – Bogenhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com