München – Bogenhausen

Erstbezug: Luxuriöse Gartenwohnung

Property ID: 24391018_1

www.von-poll.com

RENT PRICE: 3.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 129,5 m^2 • ROOMS: 3

Property ID: 24391018_1 - 81929 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: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen

At a glance

Property ID	24391018_1
Living Space	ca. 129,5 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1980

Rent price	3.500 EUR
Additional costs	515 EUR
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Renovated
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	19.07.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	127.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen

The property

Property ID: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen

The property

Property ID: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen

The property

Property ID: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen

The property

Property ID: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen

The property

Property ID: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen

The property

Property ID: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen

The property

Property ID: 24391018_1 - 81929 München – 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: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen

A first impression

Diese traumhafte 3-Zimmerwohnung mit ca. 129 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines Dreifamilienhauses in Bogenhausen. Die Wohnung wurde im Jahr 2024 und 2025 vollständig renoviert und besticht durch ihre luxuriöse Ausstattung.

Eines der Highlights der Wohnung sind der ca. 57 m² große lichtdurchflutete Wohn-, Koch- und Essbereich. Die Einbauküche mit Kochinsel ist mit modernsten Geräten ausgestattet. Durch die bodentiefen Fenster im Koch- und Essbereich ist der Raum sehr hell und Sie haben von dort aus direkten Zugang zur (teilweise überdachten), ca. 33 m² großen, nach Süden ausgerichteten Terrasse und Garten.

Durch den großzügigen Flur erreicht man das ca. 18 m² große Schlafzimmer und das angrenzende modern gestaltete Badezimmer ausgestattet mit einer bodentiefen Regendusche, einem Handttuchheizkörper, einem integrierten Waschtischunterschrank sowie einem großen beleuchteten Spiegel. Zusätzlich gibt es in der Wohnung noch ein ca. 8 m² großes Zimmer und ein Gäste-WC.

Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung, massivem Eichenparkett, elektrischen Außenrollläden, Holz-Aluminium-Fenster mit einer einbruchsicheren Verglasung ausgesattet.

Abgerundet wird die Wohnung mit einem eigenen geräumigen Kellerabteil und einem gemeinsamen Waschkeller, das Gemeinschaftseigentum ist sehr gepflegt.

Die Wohnung ist ab April 2025 bezugsfrei.

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit ergänzenden Informationen zu Ihrer Person (gerne per E-Mail an muenchen.bogenhausen@von-poll.com) und stehen Ihnen natürlich gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Property ID: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen

Details of amenities

* Erstbezug nach Renovierung
* Luxuriöse Einbauküche
* Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung
* Elektrische Außenrollläden
* Holz-Aluminium-Fenster mit einbruchsicherer Verglasung
* Parkett / Vinyl
* Fußbodenheizung / Gasheizung mit Wärmepumpe
* Solaranlage
* Großer Garten
* Stellplatz

Property ID: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen

All about the location

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Bogenhausen, der im östlichen Teil von München liegt. Bogenhausen ist ein gehobenes Wohngebiet, das bekannt ist für seine ruhigen Straßen und seine architektonisch interessanten Gebäude.

Die Turfstraße ist eine ruhige Wohnstraße, mit schönen Mehr- und Einfamilienhäusern. In der näheren Umgebung gibt es auch einige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Hier können Sie die Vorzüge des städtischen Lebens mit einer angenehmen Wohnatmosphäre verbinden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, mit mehreren S-Bahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe, die eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Stadtteile ermöglichen. Die nächstgelegene Busstation ist die Haltestelle „Burgauerstraße“ mit der Linie 190 und „Rennbahnstraße“ mit der Linie 183, beide sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Property ID: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.7.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 127.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24391018_1 - 81929 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