München – Bogenhausen

# Erstbezug: Luxuriöse Gartenwohnung

***??????? ????????: 24391018_1***

www.von-poll.com

**???? ????????: 3.500 EUR • ?????????: ca. 129,5 m$^2$ • ???????: 3**

**??????? ????????: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen**

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

**??????? ????????: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24391018_1 |
| ????????? | ca. 129,5 m² |
| ??????? | 3 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1980 |

| | |
|---|---|
| ???? ???????? | 3.500 EUR |
| ????????? ??????? | 515 EUR |
| ???? ??????????? | 2024 |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ??????? |

**??????? ????????: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | ?????? ?????? ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 19.07.2033 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 127.90 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | D |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 2024 |

**??????? ????????: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen**

# ??????

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

**??????? ????????: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen**

# ??? ????? ????????

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.

**??????? ????????: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen**

# ????????????? ??? ???????

* 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

**??????? ????????: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen**

# ??? ??? ??? ??????????

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.

**??????? ????????: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen**

# ????? ???????????

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.

**??????? ????????: 24391018_1 - 81929 München – Bogenhausen**

# ??????????? ????????????

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

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