München – Bogenhausen

Gemütliches Einfamilienhaus in Bogenhausen mit Süd-West-Garten und Balkon

??????? ????????: 25391005

www.von-poll.com

???? ??????: 1.390.000 EUR • ?????????: ca. 150,38 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 261 m²

??????? ????????: 25391005 - 81929 München – Bogenhausen

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

??????? ????????: 25391005 - 81929 München – Bogenhausen

?? ??? ?????

??????? ????????	25391005
?????????	ca. 150,38 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	1979
????? ??????????	2 x ??????? ????????

???? ??????	1.390.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25391005 - 81929 München – Bogenhausen

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	24.09.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	200.92 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1979

??????? ????????: 25391005 - 81929 München – Bogenhausen

?? ???????

??????? ????????: 25391005 - 81929 München – Bogenhausen

?? ???????

??????? ????????: 25391005 - 81929 München – Bogenhausen

?? ???????

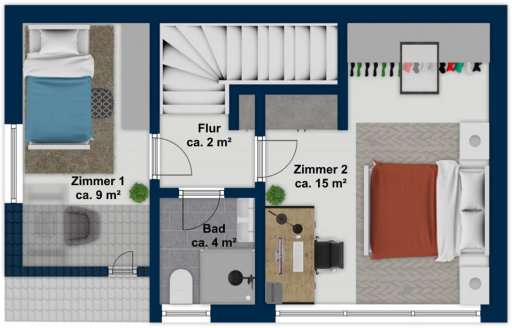
??????? ????????: 25391005 - 81929 München – Bogenhausen

?? ???????

??????? ????????: 25391005 - 81929 München – Bogenhausen

??????

Badezimmer
ca. 7 m²
Flur
ca. 2 m²
Ankleide
Kinderzimmer
ca. 13 m²
Schlafzimmer
ca. 22 m²
Balkon
1/2 ca. 6 m²


Flur
ca. 2 m²
Zimmer 1
ca. 9 m²
Zimmer 2
ca. 15 m²
Bad
ca. 4 m²

Heizungsraum
ca. 7 m²
Hobbyraum
ca. 29 m²
Flur
Keller / Bad
ca. 4 m²
Keller
ca. 5 m²

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

??????? ????????: 25391005 - 81929 München – Bogenhausen

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

Gemütliches Einfamilienhaus in Bogenhausen-Denning mit Wintergarten und Balkon

Zum Verkauf steht ein geräumiges Stadthaus in begehrter Lage von Bogenhausen, erbaut im Jahr 1979. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² bietet es ausreichend Platz für Familien.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein großer Wohnbereich, der durch die großzügigen Fensterfronten mit viel Tageslicht durchflutet wird. An den Wohnbereich schließt sich ein Wintergarten an, der im Jahr 1983 angebaut wurde. Diese schöne Erweiterung bietet bodentiefe Fenster und eröffnet einen Blick in den gepflegten Garten mit Westausrichtung. Die moderne Einbauküche ist voll ausgestattet und fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein.

Im Obergeschoss finden sich zwei der insgesamt vier Schlafzimmer, die beide einen direkten Zugang zum Balkon bieten. Auf derselben Etage befindet sich ein komplett ausgestattetes Badezimmer.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und bietet weiteren Wohnraum oder die Möglichkeit zur individuellen Erweiterung nach den eigenen Vorstellungen. Hier kann ein weiteres Zimmer oder ein Arbeitsbereich eingerichtet werden.
Im Untergeschoss des Hauses befindet sich der Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Hier gibt es auch einen Hauswirtschaftsraum und einen weiteren Raum, der als Hobbyraum genutzt werden könnte.

Der gepflegte Garten lädt zum Entspannen ein und stellt zusammen mit dem Balkon und der Terrasse vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung im Freien zur Verfügung. Das Objekt bietet nicht nur ausreichend Platz, sondern auch eine ideale Anbindung an den Stadtteil Bogenhausen.

Mit den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und der gut durchdachten Raumaufteilung ist diese Immobilie eine hervorragende Gelegenheit für Familien oder diejenigen, die den Komfort eines Hauses mit den Vorteilen einer städtischen Lage kombinieren möchten.

??????? ????????: 25391005 - 81929 München – Bogenhausen

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

Gemütliches Einfamilienhaus in Bogenhausen:
* Baujahr: 1977
* Wohnfläche: ca. 150 m²
* Grundstücksfläche: ca. 261 m²
* 5 Zimmer (4 Schlafzimmer)
* 3 voll ausgestattete Badezimmer
* Wintergarten (Anbau 1983)
* Bodentiefe Fenster im Wintergarten
* Moderne Einbauküche
* Obergeschoss: 2 Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
* Ausgebautes Dachgeschoss (Erweiterung möglich)
* teilweise neue Elektrik (2022)
* Gepflegter Gartenbereich mit Westausrichtung

??????? ????????: 25391005 - 81929 München – Bogenhausen

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

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten und schön gewachsenen Wohngebiet in einer ruhigen Anlieger- und Fahrradstraße.
Der Stadtteil Bogenhausen ist geprägt von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Aufgrund der exklusiven Wohnqualität und der familienfreundlichen Infrastruktur ist Bogenhausen besonders beliebt.

Nur ca. 3 Minuten zu Fuß entfernt befindet sich der Posener Platz, welcher mit seinem alten Kastanienbaumbestand begeistert. Weitere Grünflächen, wie z.B. der Platz "Zur Deutschen Einheit" liegen in direkter Umgebung und bieten sich ideal für einen Spaziergang nach Feierabend an.

Fußläufig zu erreichen sind ein Supermarkt, mehrere Kindertageseinrichtungen und zwei Grundschulen. Die nahe gelegene Ostpreußenstraße bietet verschiedene Einkaufsmöglichkeiten mit ihren zahlreichen kleinen Geschäften. Des Weiteren befinden sich ein Bio-Supermarkt, ein Feinkostladen und eine schöne Eisdiele in nur wenigen Gehminuten Entfernung.

Diese Lage bietet eine erstklassige Wohnqualität in einer ruhigen, grünen Umgebung und gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur – perfekt für Familien und anspruchsvolle Städter.

ENTFERNUNGEN:
- S-Bahn (Linie S8 zum Flughafen), Haltestelle Englschalking - ca. 550 m entfernt (ca. 7 Gehminuten)
- Bus (Linien 154, 183 & 185) - ca. 450 m entfernt (ca. 7 Gehminuten)
- Bus (Linie 52) – ca. 550 m entfernt (ca. 7 Gehminuten)
- U-Bahn (Linie U4), Haltestelle Arabellapark - gut mit dem Bus (Linie 183) erreichbar

??????? ????????: 25391005 - 81929 München – Bogenhausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 200.92 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ????????: 25391005 - 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