

München – Bogenhausen

# Erstbezug: Luxuriöse Gartenwohnung

*CODICE OGGETTO: 24391018\_1*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'AFFITTO: 3.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129,5 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24391018_1               |
| Superficie netta    | ca. 129,5 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3                        |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1980                     |

|                                   |                                                                        |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto                  | 3.500 EUR                                                              |
| Costi aggiuntivi                  | 515 EUR                                                                |
| Appartamento                      | Piano terra                                                            |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2024                                                                   |
| Stato dell'immobile               | Ristrutturato                                                          |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 19.07.2033           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 127.90 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2024                                |

CODICE OGGETTO: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen**

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen**

## Una prima impressione

Diese traumhafte 3-Zimmerwohnung mit ca. 129 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen, nach Süden ausgerichteten Terrasse und Garten.

Durch den großzügigen Flur erreicht man das ca. 18 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer und das angrenzende modern gestaltete Badezimmer ausgestattet mit einer bodentiefen Regendusche, einem Handtuchheizkörper, einem integrierten Waschtischunterschrank sowie einem großen beleuchteten Spiegel. Zusätzlich gibt es in der Wohnung noch ein ca. 8 m<sup>2</sup> großes Zimmer und ein Gäste-WC.

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

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](mailto:muenchen.bogenhausen@von-poll.com)) und stehen Ihnen natürlich gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**CODICE OGGETTO: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 127.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)