München – Bogenhausen

Idyllische 2-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 24391003

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 440.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 61 m^2 • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 24391003 - 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: 24391003 - 81927 München – Bogenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	24391003
Wohnfläche	ca. 61 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	5
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	440.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24391003 - 81927 München – Bogenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergie-verbrauch	96.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.12.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24391003 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24391003 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24391003 - 81927 München – Bogenhausen

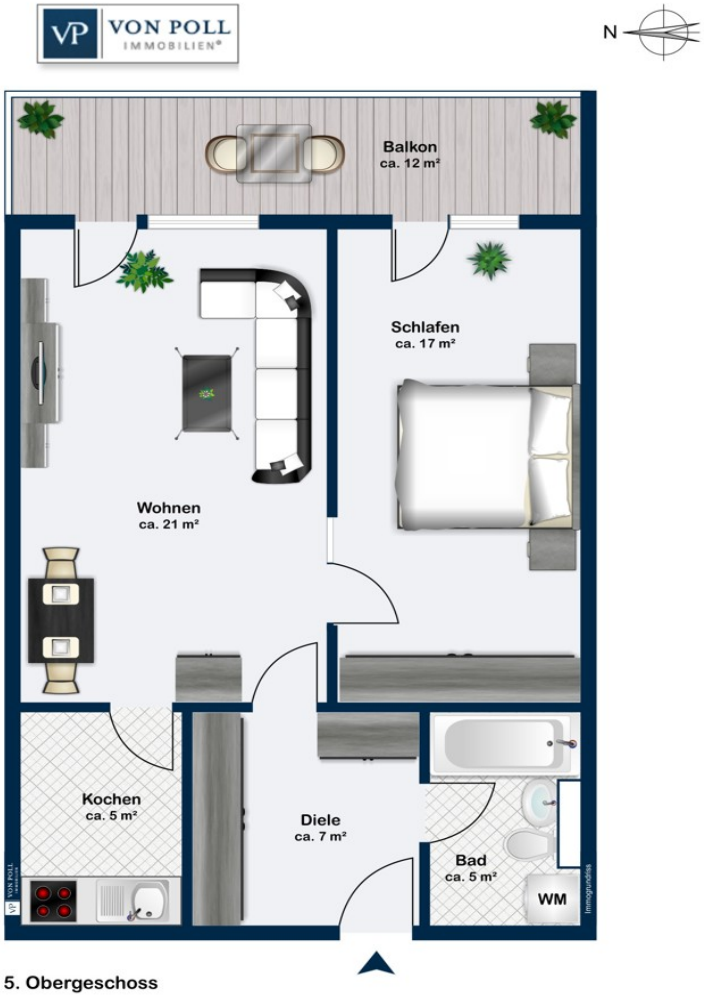
Die Immobilie

Objektnummer: 24391003 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24391003 - 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: 24391003 - 81927 München – Bogenhausen

Ein erster Eindruck

Angeboten wird eine 2-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von 61 m². Der Grundriss ist durchdacht aufgeteilt und eignet sich demnach ideal für Singles oder Paare. Die Ausstattung ist komfortabel und bietet einen Aufzug, einen Tiefgaragenstellplatz und einen Kellerraum. Die Wohnung wurde 2014 zuletzt modernisiert, ebenso fand 2021 eine aufwendige Tiefgaragensanierung statt. Die Wohnung eignet sich für Menschen, die eine zeitgemäße und gemütliche Wohnmöglichkeit mit guter öffentlicher Anbindung suchen. Für Kapitalanleger ist die Wohnung gleichermaßen interessant, weil die Wohnung alle Voraussetzungen für eine gute Vermietung erfüllt. Zudem überzeugt die Wohnung durch den verglasten Balkon mit Blick ins Grüne. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit ergänzenden Informationen zu Ihrer Person (gerne per Email an muenchen.bogenhausen@von-poll.com) und stehen Ihnen natürlich gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 24391003 - 81927 München – Bogenhausen

Ausstattung und Details

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss - ein Aufzug ist vorhanden:
- Einbauküche
- Modernes Badezimmer
- Außenrollladen
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- 2014 modernisiert
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24391003 - 81927 München – Bogenhausen

Alles zum Standort

Diese charmante Wohnung befindet sich inmitten eines grünen und ruhigen Umfelds, das Ihnen eine angenehme Atmosphäre bietet. Die S-Bahn-Station Johanneskirchen ist nur einen kurzen 3-minütigen Spaziergang entfernt, was Ihnen eine bequeme und schnelle Anbindung zum Flughafen und zur Innenstadt ermöglicht. Für noch mehr Flexibilität stehen Ihnen auch verschiedene Buslinien in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, darunter die Linien 50 und 154. Ein kurzer Fußweg genügt, um bequem zu den Haltestellen zu gelangen und die Umgebung zu erkunden. Wegzeiten: Flughafen 25 Minuten (S8) Messe 13 Minuten (Auto) Marienplatz 19 Minuten (S8) Englischer Garten 5 Minuten (Auto) Zudem befinden sich Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl oder Rewe in der Nähe, um alltägliche Aufgaben komfortabel lösen zu können. Ein Basketballplatz und ein Fußballplatz finden sich ebenfalls in der Umgebung. Für entspannte Spaziergänge lädt ein Park mit einem kleinen Waldstück ein, damit Sie die schön Natur genießen können.

Objektnummer: 24391003 - 81927 München – Bogenhausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24391003 - 81927 München – Bogenhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Ismaninger Straße 118 München – Bogenhausen
E-Mail: muenchen.bogenhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com