

München – Bogenhausen

# Erstbezug: Luxuriöse Gartenwohnung

CODE DU BIEN: 24391018\_1



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

PRIX DE LOYER: 3.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 129,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24391018_1	Prix de loyer	3.500 EUR
Surface habitable	ca. 129,5 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	515 EUR
Pièces	3	Type	Rez de chaussée
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2024
Salles de bains	1	État de la propriété	Refait à neuf
Année de construction	1980	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	127.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.07.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24391018\_1 - 81929 München – Bogenhausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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