

München - Bogenhausen

# Stilvolle Luxusvilla in Bogenhausen - Wohnen auf höchstem Niveau

*Número da propriedade: 26391010*



PREÇO DE COMPRA: 6.600.000 EUR • ÁREA: ca. 398 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 675 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26391010 - 81925 München - Bogenhausen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26391010 - 81925 München - Bogenhausen

## Numa vista geral

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Número da propriedade | 26391010               |
| Área                  | ca. 398 m <sup>2</sup> |
| Quartos               | 9                      |
| Quartos               | 8                      |
| Casas de banho        | 4                      |
| Ano de construção     | 1995                   |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 6.600.000 EUR                                                             |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2026                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 146 m <sup>2</sup>                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda |

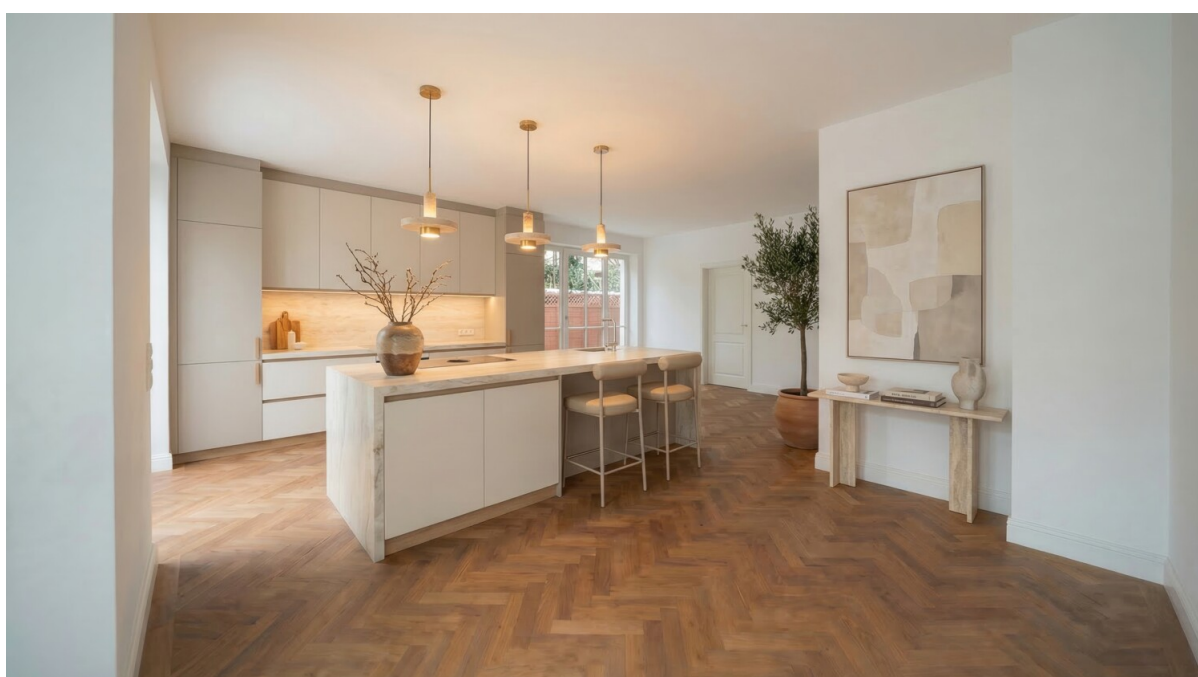
Número da propriedade: 26391010 - 81925 München - Bogenhausen

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                           | Procura final de energia                                 | 93.05 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 31.03.2036                    | Classificação energética                                 | C                        |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1995                     |

Número da propriedade: 26391010 - 81925 München - Bogenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26391010 - 81925 München - Bogenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26391010 - 81925 München - Bogenhausen

## O imóvel



**Número da propriedade: 26391010 - 81925 München - Bogenhausen**

## O imóvel

# WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,62% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung  
3,55% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinbindung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|----------------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre        | 3,46% p.a.          | 3,56% p.a.            |
| 10 Jahre       | 3,55% p.a.          | 3,62% p.a.            |
| 30 Jahre       | 4,12% p.a.          | 4,21% p.a.            |

Stand 01.07.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Klimaschutz  
flure klimas  
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Número da propriedade: 26391010 - 81925 München - Bogenhausen

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26391010 - 81925 München - Bogenhausen**

## Uma primeira impressão

Das stilvolle Anwesen verbindet klassische Architektur mit modernem Wohnkomfort und befindet sich derzeit in einer umfassenden, hochwertigen Kernsanierung. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 675 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 398 m<sup>2</sup> und erfüllt höchste Ansprüche an Design, Komfort und Privatsphäre.

Bereits die repräsentative Fassade mit dem eleganten Eingangsbereich, den stilvollen Säulen und den charakteristischen Dachgauben vermittelt eine außergewöhnliche Wertigkeit. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und unterstreichen den offenen und eleganten Charakter der Villa.

Im Inneren überzeugt die Immobilie durch eine großzügige Raumgestaltung mit weitläufigen Wohn- und Essbereichen, sieben Schlafzimmern sowie exklusiven Badezimmern. Hochwertige Materialien, moderne Haustechnik und eine luxuriöse Ausstattung schaffen ein einzigartiges Wohnambiente auf höchstem Niveau.

Der Außenbereich bietet ausreichend Raum für einen stilvollen Garten und lädt zu entspannten Stunden im privaten Umfeld ein.

Ein zusätzliches Highlight sind die vier Garagenstellplätze (Duplex), die in dieser begehrten Lage eine absolute Rarität darstellen und maximalen Komfort bieten.

Diese außergewöhnliche Villa vereint Großzügigkeit, Exklusivität und moderne Eleganz und bietet ein einzigartiges Zuhause in einer der renommiertesten Wohnlagen Münchens.

\*\*\*\*\*

Das Objekt befindet sich derzeit in der Phase der Entkernung und bietet damit die seltene Möglichkeit, die Immobilie nach individuellen Vorstellungen und höchsten Ansprüchen fertigstellen zu lassen. Sämtliche Ausstattungsdetails, Materialien und gestalterischen Elemente können in enger Abstimmung geplant werden, sodass ein maßgeschneidertes Zuhause entsteht, das exakt Ihren Wünschen entspricht. Ebenso ist es möglich die Villa als zwei separate Einheiten zu nutzen.

Diese Ausgangssituation eröffnet maximale Gestaltungsfreiheit - von der Raumaufteilung über exklusive Oberflächen bis hin zu modernster Haustechnik - und schafft die ideale Grundlage für ein hochwertiges, zeitlos elegantes Wohnkonzept auf erstklassigem Niveau.

**Número da propriedade: 26391010 - 81925 München - Bogenhausen**

## **Tudo sobre a localização**

Die Lage im Münchner Stadtteil Bogenhausen zählt zu den besonders begehrten und ruhigen Wohnadressen im Münchner Osten. Geprägt von stilvollen Villen, gepflegten Gärten und altem Baumbestand bietet die Umgebung ein repräsentatives, diskretes Wohnambiente mit hoher Lebensqualität.

Die Wohnlage verbindet auf ideale Weise gehobenes Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Innenstadt. In wenigen Minuten erreicht man sowohl das Zentrum als auch die Isarauen, den Englischen Garten sowie zahlreiche exklusive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Bogenhausen gilt seit Jahrzehnten als eine der renommiertesten Adressen Münchens und steht für Eleganz, Ruhe und Werthaltigkeit.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Feinkost, Cafés und Restaurants befinden sich in komfortabler Reichweite. Ebenso sind Kindergärten, Schulen sowie internationale Bildungseinrichtungen schnell erreichbar. Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an den Mittleren Ring und die Autobahnen sorgt für kurze Wege in die Innenstadt und zum Flughafen.

Insgesamt bietet diese Lage eine erstklassige Wohnqualität, die durch ihre ruhige, grüne Umgebung, ihr exklusives Umfeld und die hervorragende Erreichbarkeit sämtlicher urbaner Angebote überzeugt – ideal für anspruchsvolles Wohnen in einer der besten Lagen Münchens.

**Número da propriedade: 26391010 - 81925 München - Bogenhausen**

## Outras informações

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26391010 - 81925 München - Bogenhausen**

## Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Volker Stich**

---

**Corneliusstraße 7, 80469 München**

**Tel.: +49 89 - 18 91 711 0**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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