

## Immobilien-Vermittlung

**Marlene Bechtholdsmeier-Schongau e.K.**

Schwere-Reiter-Straße 18 · 80637 München

Tel: 089/98 12 44-0 · [www.immovetop-muenchen.de](http://www.immovetop-muenchen.de)

HRA 98 871 München · USt-ID: DE 298 441 592

# EXPOSÉ

Repräsentatives Einfamilienhaus in München-Bogenhausen

Mauerkircherstraße 47 · 81679 München

<b>Objekttyp:</b>	Freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Gartenanlage
<b>Lage:</b>	München-Bogenhausen (Maxvorstadt-nahe Bestlage)
<b>Adresse:</b>	Mauerkircherstraße 47, 81679 München
<b>Baujahr:</b>	1968 (gepflegt, Teilsanierung 2009 und 2018)
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 162 m <sup>2</sup> (inkl. ausgebautem Dach)
<b>Grundstück:</b>	ca. 488 m <sup>2</sup> (Flurstück 488/3, Gemarkung München-Bogenhausen)
<b>Zimmer:</b>	6 Zimmer (4 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer, 1 Wohnzimmer)
<b>Badezimmer:</b>	2 Bäder (Vollbad + Duschbad)
<b>Heizung:</b>	Ölzentralheizung (Baujahr 2009), Kachelofen Wohnzimmer
<b>Garage:</b>	Doppelgarage (2 PKW), Stellplatz Einfahrt
<b>Energieausweis:</b>	Verbrauchsausweis, Klasse E (126 kWh/m <sup>2</sup> a), gültig bis 2034
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 617.000,00 (Verhandlungsbasis)
<b>Courtage Käufer:</b>	1,19 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

## Objektbeschreibung

Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens — dem Villenviertel Bogenhausen unweit des Englischen Gartens und des Isar-Hochufers. Das 1968 errichtete Anwesen präsentiert sich in solidem Zustand mit umfangreichen Renovierungen in den Jahren 2009 (Heizung, Bäder) und 2018 (Fassade, Fenster, Elektrik). Das großzügige Raumgefüge mit sechs Zimmern bietet einer Familie optimale Entfaltungsmöglichkeiten; der gepflegte Garten mit altem Baumbestand schafft inmitten der Stadtlage ein ruhiges, grünes Ambiente. Die Doppelgarage und der Außenstellplatz bieten ausreichend PKW-Stellflächen.

## Lage und Infrastruktur

Bogenhausen gehört zu den prestige- und grünreichsten Stadtteilen Münchens. Bestens angebunden über die U4 (Haltestelle Arabellapark, ca. 8 Gehminuten) sowie mehrere Buslinien. Nahversorgung (REWE, Edeka) in unmittelbarer Nähe; renommierte Schulen (Gymnasium Bogenhausen, ca. 650 m) und Kindergärten in Laufweite. Innenstadt/Maximilianstraße in ca. 12 Minuten erreichbar.

**HINWEIS ZUR MAKLERPROVISION (Textform-Erklärung gemäß § 656a BGB i.V.m. § 126b BGB):**

Die Immobilien-Vermittlung Marlene Bechtholdsmeier-Schongau e.K. bietet Ihnen hiermit den Abschluss eines Maklervertrags gemäß § 652 BGB i.V.m. § 656a BGB an. Gegenstand: Nachweis und Vermittlung des Kaufvertrags über das Objekt Mauerkircherstraße 47, 81679 München-Bogenhausen. Provisionsanspruch Käuferseite: 1,19 % inkl. 19 % MwSt. des beurkundeten Kaufpreises. Provisionsanspruch Verkäuferseite: 1,19 % inkl. 19 % MwSt. des beurkundeten Kaufpreises (entsprechend § 656d BGB: hälftige Teilung der Gesamtprovision). Der Provisionsanspruch entsteht mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Bitte bestätigen Sie den Erhalt dieses Exposés und Ihr Einverständnis mit dem Maklerauftrag per Rückantwort-E-Mail.

Stand: Februar 2023 | Referenznummer: IMV-2023-042-BOG

*Irrtümer, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.*