

Exposé

Wohnung in München

3-Zimmer 75 qm Wohnung bezugsfertig in München-Bogenhausen von privat



Objekt-Nr. OM-270404

Wohnung

Verkauf: **694.000 €**

Ansprechpartner:
Eigentümerin

Wagenbauerstr. 14
81677 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	26.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	320 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die attraktive Wohnung liegt im beliebten Stadtteil München Bogenhausen im Nordosten von München. Sie wurde 1978 erbaut und verspricht ein entspanntes Wohnen in Innenstadtnähe. Die Wohnung befindet sich in der Wohnanlage "Kaiserhof Barbarossa". Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen Aufzug, Fahrradabstellraum und Tiefgaragenstellplätze (2 Stück). Der sonnige Balkon zum Innenhof bietet einen herrlichen Blick ins Grüne.

Ausstattung

Die Wohnung zeichnet sich durch einen sehr guten Grundriss auf einer Wohnfläche von 75 qm aus. Sie verfügt über Loggia und Balkon, große Diele, großes Wohnzimmer (25 qm), Schlafzimmer, Arbeits-/Kinderzimmer, Einbauküche, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Kellerraum und zwei TG-Stellplätze. Die Bäder und die Küche wurden 2009 komplett erneuert. Nur diese Räume sind möbliert, ansonsten ist die Wohnung leer und ab sofort bezugsfertig. Alle Wände und Decken sind frisch gestrichen. Der Aufzug wurde 2024 komplett erneuert.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von Privat ohne Käuferprovision.

Bitte keine Makleranfragen.

Ein Energieausweis liegt vor.

Sofort bezugsfertig.

Stand 01/2025

Lage

Bogenhausen ist eine der begehrtesten Lagen Münchens

Der beliebte und sehr gut gelegene Stadtteil Bogenhausen liegt östlich der Isar und hat Einiges zu bieten: die berühmte Prinzregentenstraße, das renommierte Prinzregententheater, den Friedensengel und die äußerst sehenswerte Villa Stuck. Aber vor allem die Natur zeigt sich hier durch zahlreiche Parks (Denninger Anger, Herzogpark, Zamilapark, Böhmerwaldplatz, Maximiliansanlagen und der Englische Garten) und die Isar von ihrer schönsten Seite und lädt zum Erholen, Sport treiben oder Entdecken und Verweilen ein.

Durch die zentrale Lage ist alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen, zu Fuß erreichbar: Supermärkte (Rewe, 2x Edeka, i.SHOP), Biomarkt (Tegut), Bäckereien (Schmidt, Wünsche, Traublinger, Backspielhaus), Metzgerei (Vinzenz Murr), Obst- und Gemüse-Händler, Feinkost (Garibaldi), Getränkemarkt (Orterer), Einkaufszentrum Daseinstein (Edeka, dm, MediaMarkt, Fitness, usw.), Apotheken (im selben Haus), Ärzte, Grundschule und Kindertagesstätten sowie (Sterne-)Restaurants und Lieferdienste. Die unmittelbare Umgebung entwickelt sich weiter mit neuen Wohn- und Bürogebäuden wie "The Grand", "Bogenhausener Tor" sowie dem neuen Campus von Giesecke+Devrient "DER Bogen" mit neuen Geschäften wie dem Fitnessstudio elbgym.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: U-Bahn Böhmerwaldplatz, Tram Vogelweideplatz, Bus Richard-Strauss-Straße und S-Bahn Leuchtenbergring sind alle fußläufig erreichbar. Mit dem Auto ist man schnell auf dem Mittleren Ring, der Autobahn A94 und in der Innenstadt sowie im Umland. Mit dem Fahrrad ist man in 10 Minuten auf der Ludwigstraße.

Kurzum: Hier wohnen Sie zentrumsnah und trotzdem ruhig im Grünen. Eine perfekte Mischung, die hohe Lebensqualität verspricht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Diele (10 qm)

Eingangsbereich

Exposé - Galerie



WZ (25 qm)

Wohnzimmer



WZ (25 qm)

Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Loggia (6 qm)

Loggia



Diele (10 qm)

Diele

Exposé - Galerie



Diele (10 qm)

Diele



Kind/Büro (8 qm)

Kinderzimmer / Büro

Exposé - Galerie



Kind/Büro (8 qm)

Kinderzimmer / Büro



SZ (17 qm)

Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon (1 qm)

Balkon



SZ (17 qm)

Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Diele (10 qm)

Diele



Abstellraum (1 qm)

Abstellraum



Diele (10 qm)

Diele

Exposé - Galerie



WC



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche (6 qm)

Küche



Küche (6 qm)

Küche

Exposé - Galerie



Küche



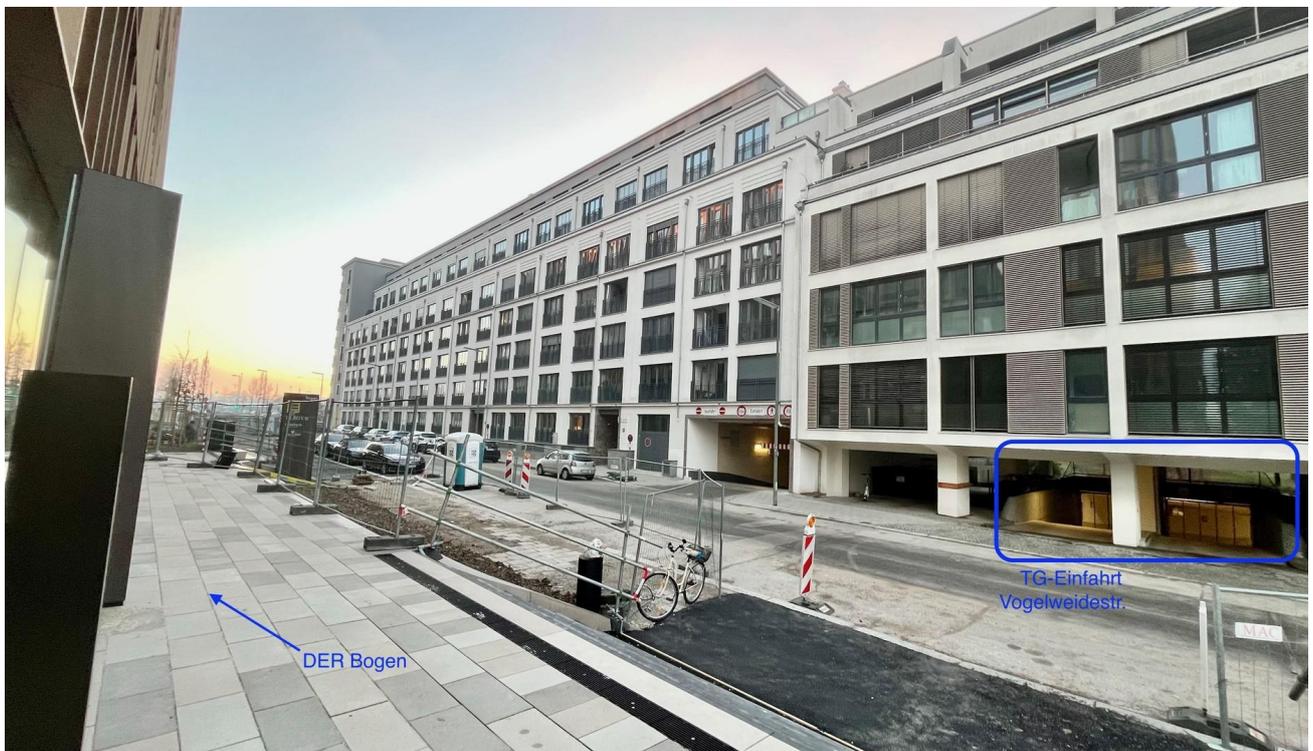
Küche

Exposé - Galerie



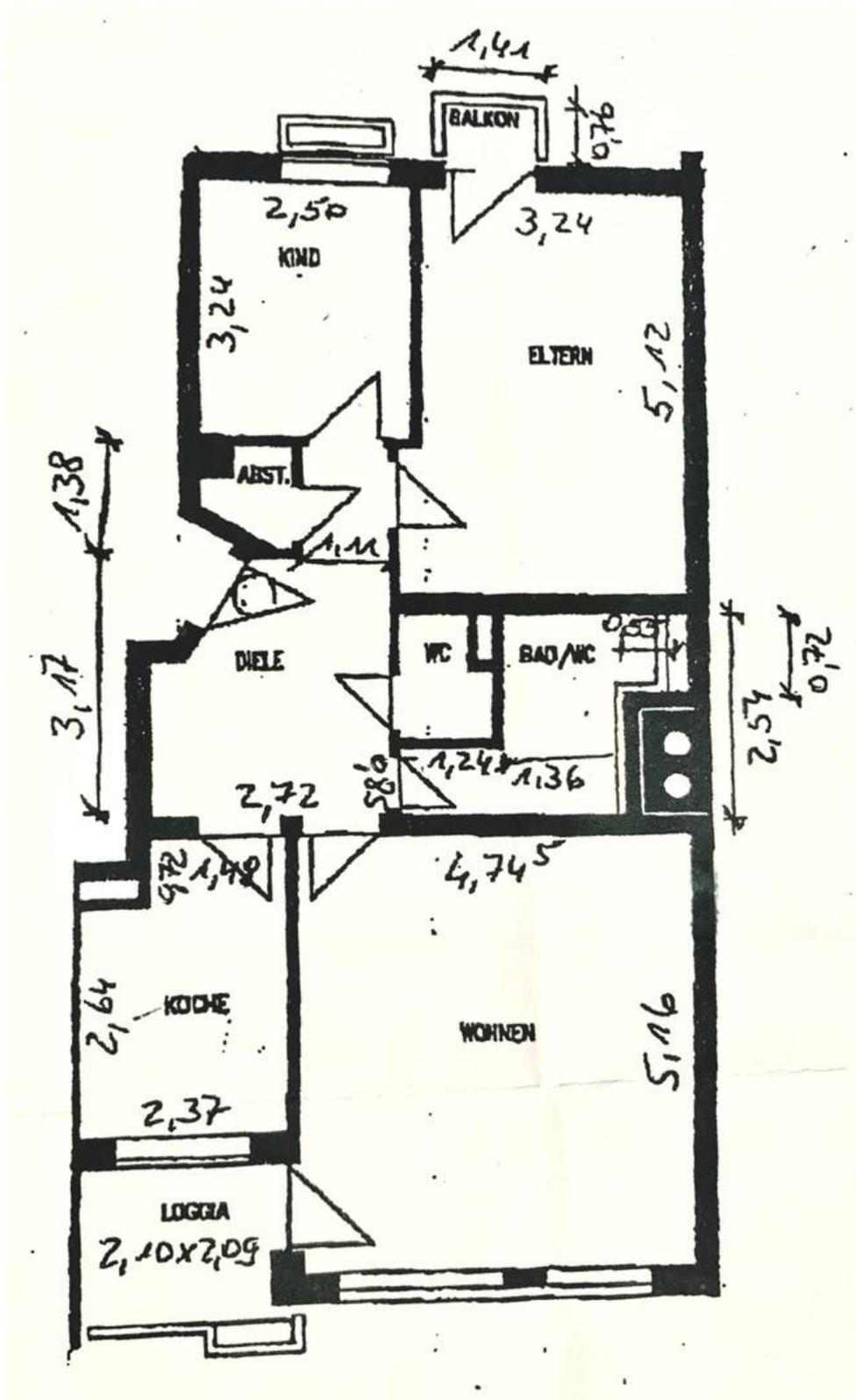
Kellerraum (8 qm)

Kellerraum



Tiefgarage

Exposé - Grundrisse



Grundriss