

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Neu renovierte 5-Zi-Terrassen-Wohnung in Bogenhausen -provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-298528**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **1.290.000 €**

Ansprechpartner:
Doris Borger
Mobil: 0177 2452914

81925 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	161,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	44,50 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	28.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	749 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die großzügig geschnittene 5 Zimmer Terrassenwohnung mit kleinem Garten (Süd-West-Ausrichtung) befindet sich in einem dreigeschossigem Mehrfamilienhaus, umgeben von weitläufigen Grünflächen.

Der große Wohn-/Essbereich und zwei der vier Schlafzimmer haben einen direkten Terrassenzugang (Süd-West-Ausrichtung). Die Wohnung verfügt über eine abgeschlossene Wohnküche, ein großes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken, sowie ein Bad mit Dusche und ein Gäste-WC. Insgesamt gibt es vier Schlaf-/Kinderzimmer.

Zur Wohnung gehören ein abgeschlossener Kellerraum (6,5 qm) und zwei beheizbare Hobbyräume mit Laminatboden (18,5 + 19,5 qm). Alle drei Räume im Untergeschoss haben Fenster und Stromanschluss.

Einer der Hobbyräume ist für 250 Euro/Monat gewerblich vermietet.

Der Energieträger für Heizung und Warmwasser ist Fernwärme, somit ist auch in Zukunft kein Austausch der Heizung im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes erforderlich.

Der großzügige Tiefgareinzelstellplatz ist bequem anzufahren.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2024 renoviert, in allen Wohnräumen und dem Flur hochwertiges Eichenparkett verlegt, die Küche gefliest. Die Elektrik wurde auf den neusten Stand gebracht, die Türen abgeschliffen und lackiert, die Wände gespachtelt und gestrichen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtbezirk Bogenhausen/Stadtteil Oberföhring.

Die Lage am Hochufer der nördlichen Isar mit Zugang zu den Isarauen

und dem angrenzenden Englischen Garten und in unmittelbarer Nähe,

zwischen Effner- und Cosimastraße der Schlösselgarten

und der Prinz-Eugen-Park, sowie das Cosimabad, bietet eine Vielzahl von

Erholungsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und in dem

1,7 km südlichen gelegenen Stadtteil Arbellapark.

Der Stadtbezirk besitzt eine sehr gute Infrastruktur mit Schulen aller

Bildungsstufen sowie Kindergärten und Kitas.

Der Stadtteil ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden.

Die nächstgelegene U-Bahnhaltestelle Arbellapark mit Verbindung

zur Innenstadt ist mit dem Bus in rund fünf Minuten erreicht.

Die Trambahnhaltestelle Prinz-Eugen-Park ist 100 m entfernt.

Die Anbindung an die überregionalen Verkehrswege erfolgt über den

rund 3,5 km südwestlich verlaufenden Mittleren Ring, der Hauptverkehrsstrasse Münchens.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Flur



Arbeits-/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3 - Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad 1 (Duschbad)



Bad 2 (Doppelwaschbecken)

Exposé - Galerie



Bad 2 (Badewanne und Dusche)



Wohnküche - Essplatz

Exposé - Galerie



Wohnküche



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Flur



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse mit Gartenanteil

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG