

# Exposé

## Wohnung in München

### München Bogenhausen 3 Zimmer ca. 108 qm provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-300530**

#### Wohnung

Vermietung: **2.490 € + NK**

Ansprechpartner:  
Roman Haller  
Telefon: 0176 24184313  
Mobil: 0176 24184313

81677 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Miete Garage/Stellpl.	60 €
Etagen	4	Mietsicherheit	4.980 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	9,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	190 €	Etage	1. OG
Heizkosten	120 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	340 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfreie 3Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil Bogenhausen gelegen, welche sich im 1. Stockwerk befindet. Barrierefrei

Die Wohnung zeichnet sich durch eine moderne Grundausstattung aus und besticht neben großzügigen hellen Fensterfronten durch 2 sonnige Loggien. Das Angebot umfasst ebenfalls ein Badezimmer mit Badewanne und Toilette und Fenster, sowie ein Duschbadezimmer mit Toilette.

Ebenfalls vom Flur aus zugänglich befindet sich noch ein Abstellraum mit genügend Stauraum beispielsweise für Putzutensilien.

Die gesamte Wohnung ist lichtdurchflutet. Besonders schön fügt sich ein gemütlicher Erker dem Wohnzimmer zur Fensterseite an.

Die klassische und zeitlose Küche bietet allen Komfort sowie auch genügend Platz für den täglichen Küchenbedarf. Der Wohnbereich bietet viel Raum und lädt zum Verweilen ein. Hier können Sie am Abend mit einem Glas Wein den Tag entspannt ausklingen lassen.

Die gesamte Wohnung ist mit Laminat ausgestattet, die Küche sowie auch die Badezimmer mit Fliesen. Außenrollläden sowie ein dazugehöriges Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss runden das Angebot ab. Die im 1. Stock gelegene Wohnung erreichen Sie bequem mit einem Lift.

## Ausstattung

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

Die Wohnung ist mit Laminat und in den Nassräumen mit Kacheln ausgestattet.

Der Erker im Wohnzimmer und die beiden Loggien vervollständigen die Ausstattung. Die Küche ist vollständig ausgestattet.

An allen Zimmern gibt es leicht zu bedienende Aussenrolläden an den Fenstern.

Keller und Tiefgaragenstellplatz sind vorhanden.

Lage

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Wohnung wird vom Eigentümer vermietet und ist provisionsfrei

## Lage

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

Die Wohnung befindet sich in einer Querstrasse der Prinzregentenstrasse im Stadtteil Bogenhausen. Wenn man von Bogenhausen spricht, dann vornehmlich von der Prinzregentenstraße und von noblen Villen. Ebenso gibt es nahegelegene Wiesen und Grünflächen.

Für alle, die mehr Ruhe suchen, als die Isarvorstadt, Schwabing oder Haidhausen bieten können, mag Bogenhausen eine willkommene Alternative sein. An vielen Ecken des Stadtbezirks merkt man gar nicht, dass man sich immer noch in einer Millionenstadt befindet.

Bogenhausen liegt im nordöstlichen Teil der Stadt und erstreckt sich vom Rand der Innenstadt bis zur Stadtgrenze. Im Westen wird der Stadtteil von der Isar, im Süden von

Haidhausen und Berg am Laim und im Osten durch das Riemer Reitgelände begrenzt. Der Mittlere Ring trennt entlang des Richard-Strauß-Tunnels Alt-Bogenhausen vom übrigen Stadtteil. Vom Ostbahnhof führt die S8 Richtung Flughafen durch die Außenbereiche Bogenhausens. Die U4 (Haltestelle Prinzregentenplatz) und einige Trambahnlinien binden das Viertel an die Innenstadt an.

In direkter Umgebung der Wohnung finden Sie zahlreiche Bus-, U-Bahn- und Straßenbahn-Haltestellen. Die Buslinie 59 erreichen Sie vom Objekt aus in ca. 5 Gehminuten. Die nächste Bushaltestelle ist der "Vogelweideplatz" mit der Busanbindung der Linien 149 und x30, welche nur ca. 7 Gehminuten entfernt sind. Die U-Bahnstation "Böhmerwaldplatz", wovon die U4 verkehrt, erreicht man in nur wenigen Minuten mit dem Bus. Die S-Bahnstation am Leuchtenbergring mit den Linien S2, S3, S6 und S8 runden das Angebot ab.

Auch mit dem Auto profitieren Sie von der guten Verkehrsanbindung. In ca. 2 Minuten erreichen Sie wichtige Verkehrsanbindungen, wie die Autobahn A94 und damit auch das überregionale Autobahnnetz. Auch der Mittlere Ring und die Prinzregentenstraße sind in kürzester Zeit erreicht.

Alle Einkaufsmöglichkeiten vom Supermarkt bis zum Gemüsestand an der Straße, Ärzte, Apotheken sowie Banken sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso finden Sie im Viertel viele Szenekneipen und Cafés. Kindergärten, Grund- und Hauptschule sowie ein Gymnasium sind in unmittelbarer Nähe.

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

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Fenster



Dusche

# Exposé - Galerie



Küche



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Sicht vom Balkon



Innenhof

# Exposé - Galerie



Sicht vom Balkon



Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Sicht vom Balkon

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

Registrierungsnummer <sup>2</sup> BY-2018-002053561  
(oder: \*Registrierungsnummer wurde beantragt am ...\*)

3

---

**Energieverbrauch**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
122 kWh(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
134 kWh(m<sup>2</sup>·a)

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** 122 kWh(m<sup>2</sup>·a)  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

---

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	176754	26071	150683	1
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	120049	29772	90277	1
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	144094	27753	116341	1

---

**Vergleichswerte Endenergie**

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll die Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

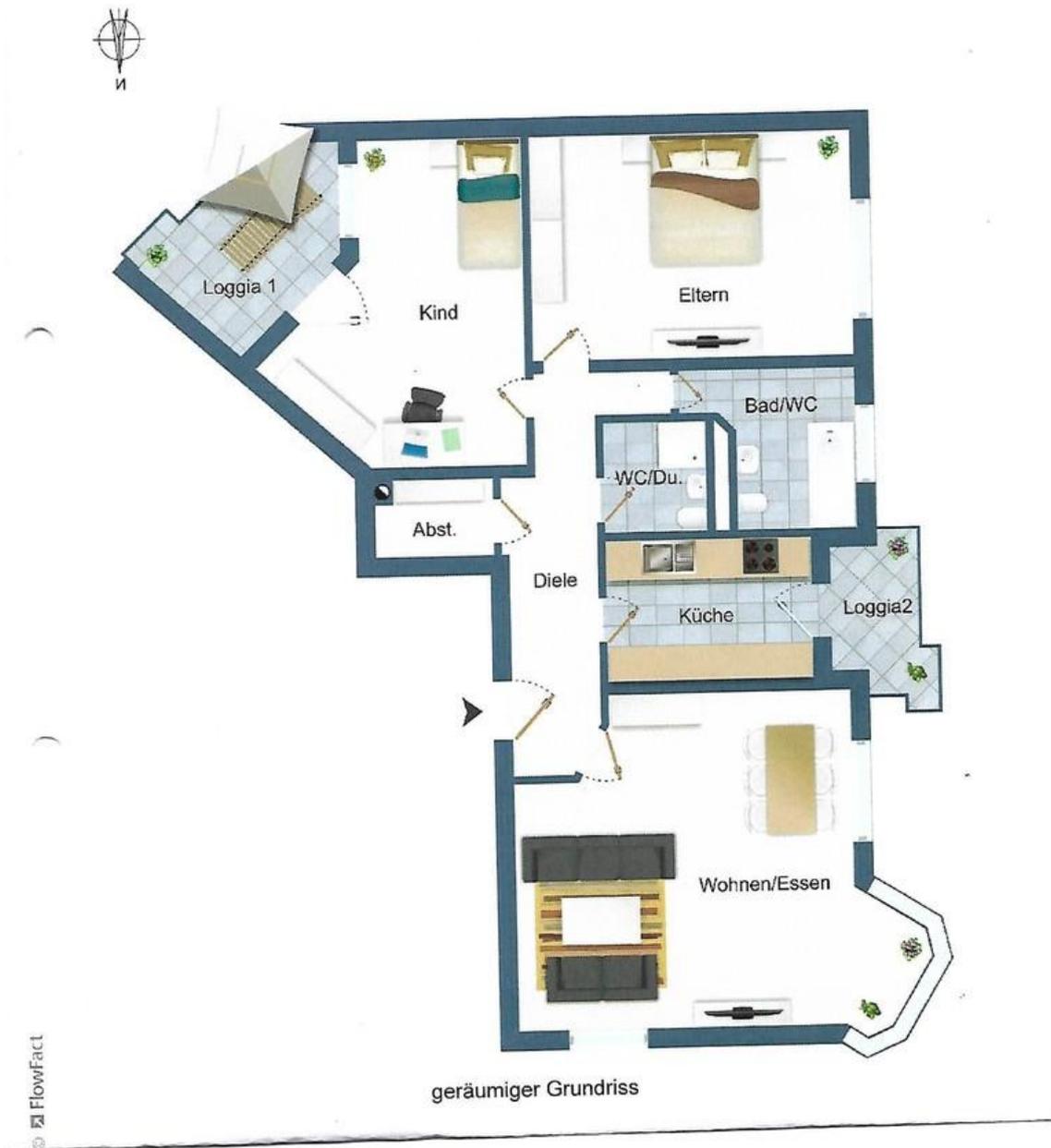
**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>0</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh    <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises    <sup>3</sup> gegebenenfalls

\* EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss