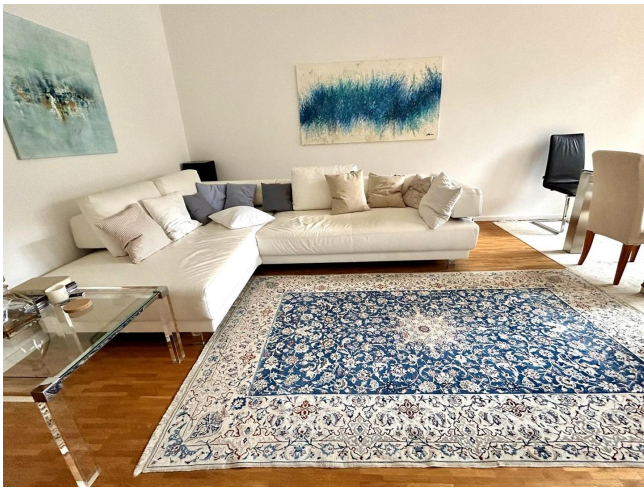


# Exposé

## Wohnung in München

### Exklusive 2-Zimmer Wohnung mit neuwertiger Innenaustattung, Balkon



Objekt-Nr. OM-311632

#### Wohnung

Verkauf: **850.000 €**

81925 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	21,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	434 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive und sehr ruhig gelegene Immobilie in Münchner Bestlage vereint stilvolle Eleganz mit moderner Funktionalität und hohem Komfort. Durch die sorgfältige Auswahl der Ausstattung und die außergewöhnliche Helligkeit wird diese Wohnung zu einem besonderen Highlight im exklusiven Stadtteil Herzogpark an der Isar. Sie bietet mit ihrem sehr guten Schnitt eine hervorragende Wohnqualität in einer der begehrtesten Lagen Münchens. Die aktuelle Immobilienbewertung des "Capital Immobilien-Kompass" für den Herzogpark aus 2024 zeigt das Objekt im Bereich von 5.0 an höchster Stelle.

Die Raumhöhen von ca. 2,65 Metern, ein Aufzug im vornehmen Treppenhaus und ein geräumiger Keller von ca. 7 m<sup>2</sup> bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Stellplatz (ca. 14 m<sup>2</sup>) in der Tiefgarage, der auch für große PKW viel Platz bietet. Zudem steht auf der ruhigen Straße ausreichend Parkraum für Gäste zur Verfügung.

## Ausstattung

Die Küche ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet, darunter eine geräumige Spülmaschine, ein moderner Backofen mit Mikrowelle und ein großer Kühlschrank mit Gefrierfach. Für anspruchsvolles Kochen steht Ihnen eine innovative Bora-Herdplatte zur Verfügung, die effiziente Leistung mit stilvollem Design vereint.

Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flur sind mit abgeschliffenem und geöltem Echtholzparkett ausgelegt, das eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Stuckdetails im Schlaf- und Wohnzimmer verleihen der Wohnung einen eleganten Charme.

Im Flur und im Schlafzimmer sind große Einbauschränke für optimalen Stauraum vorhanden.

Das renovierte Badezimmer mit abgehängter Decke ist geschmackvoll weiß gefliest und hat eine großzügige Regendusche sowie bei Bedarf einen Bereich mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Ansonsten ist im Keller ein großer Wasch-/Trockenraum mit Miele Waschmaschine und Trockner vorhanden.

Der Komfort wird durch die individuell regulierbare Fußbodenheizung in allen Räumen unterstrichen.

Die Fenster der Wohnung (im Wohnzimmer raumhoch) wurden kürzlich energetisch saniert und sind alle mit Rollos ausgestattet. Die Innentüren sind neuwertig.

Der nach Süd-Südwesten ausgerichtete Balkon verspricht sonnige Stunden fast den ganzen Tag und bietet einen entspannenden Blick ins Grüne. Für zusätzlichen Sonnenschutz ist eine Markise installiert.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Eine Wohnung im Herzogpark ist nicht nur eine erstklassige Adresse, sondern auch eine nachhaltige Investition. Die stetige Wertsteigerung der Immobilien in diesem Viertel belegt die anhaltend hohe Nachfrage nach exklusiven Wohnmöglichkeiten.

Die Wohnung kann auf Wunsch mit dem vorhandenen hochwertigen Mobiliar übernommen werden.

Diese Immobilie ist auch als Kapitalanlage geeignet, da bei den augenblicklichen Mietpreisen im Herzogpark ca. 3% Rendite weit über dem Durchschnitt erwirtschaftet werden können.

## Lage

Die Immobilie befindet sich mitten im exklusiven Herzogpark, einem der begehrtesten Wohn- und Villenviertel des renommierten Stadtteils Bogenhausen. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus städtischer Nähe und idyllischer Ruhe, umgeben von prächtigen Villen und großzügigen, grünen Grundstücken. Der Herzogpark gilt als eine der besten Wohnlagen in München und vereint Eleganz mit Naturnähe.

Der Englische Garten mit seinen beliebten Biergärten ist in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, ebenso die Isar mit ihren kilometerlangen Wanderwegen und Bademöglichkeiten im Sommer. Schwabing und die Innenstadt sind nur wenige Kilometer entfernt.

Die Gegend verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Geschäften für den täglichen Bedarf, die fußläufig schnell erreichbar sind, wie auch viele Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken und das Bogenhausener Krankenhaus. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind unweit entfernt. Im nahen Prinzregentenbad finden Sie zudem auch vielfältige sportliche Möglichkeiten.

Unweit der Wohnung gelegen sind erstklassige gastronomische Einrichtungen wie die renommierte „St. Emmeramsmühle“, die exklusive „Käfer-Schänke“, das bekannte „Catwalk“ und das 5-Sterne Hotel "The Westin Grand" mit dem beliebten Paulaner Keller.

Hervorragende Verkehrsanbindungen und Bushaltestellen (Linien 187, 150, 59) in kurzer Gehdistanz ermöglichen einen bequemen Zugang zum öffentlichen Nahverkehr.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	160,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

