

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Erstbezug nach vollständiger Kernsanierung - 2-Zimmer-Wohnung in Bogenhausen



Objekt-Nr. **OM-312158**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:  
Fabian Nietzel und Thomas Schaffler  
Mobil: 01577 4733048

Weltenburger Str. 33  
81677 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	76,36 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	80,90 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	239 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es erwartet Sie eine aufwendig kernsanierte und modern gestaltete 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigen Südbalkon, der zur ruhigen Seitenstraße ausgerichtet ist. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 2023 rundum modernisierten 14 Parteien umfassenden Mehrfamilienhauses (MFH).

Die im Hochparterre gelegene Wohnung bietet Ihnen bereits beim Betreten einen hellen, modernen und lichtdurchfluteten Ausblick. Über einen offenen Eingangsbereich kommen Sie direkt in die zum Wohnraum offene gestaltete, moderne Markeneinbauküche (im Kaufpreis beinhaltet). Der helle, zum Südbalkon ausgerichtete Wohnraum mit der bodentiefen, 5 Meter breiten Fensterfront lädt zum modernen Wohnen ein. Ein Gäste-WC (mit Fußbodenheizung) befindet sich ebenso im oberen Geschoss.

Über eine Wendeltreppe (Nussbaum) innerhalb der Wohnung erreichen Sie das mit großen Fenstern versehene, private Untergeschoss. Hier befindet sich das Schlafzimmer, sowie ein geräumiges Bad En Suite. Das Untergeschoss zeichnet sich durch eine ebenfalls breite, ebenerdige, 3 Meter breite Fensterfront aus. Das geräumige Schlafzimmer hat Platz für einen großen Einbauschränk. Ebenso kann ein Bereich für Homeofficeaktivitäten abgetrennt und genutzt werden.

Ihr Fahrzeug können Sie bequem in dem großzügig bemessenen ebenerdigen Einzelstellplatz (SUV tauglich) in der hauseigenen Tiefgarage unterbringen.

Ebenso gehört zu der Wohnung ein eigener verschließbarer, und nicht einsehbarer Kellerraum mit eigener Beleuchtung und Steckdose, Größe ca. 6 qm.

## Ausstattung

Folgende Sanierungen wurden am Haus durchgeführt:

- Erneuerung des Daches
- Beheizung des MFH über neue Gasheizung
- Neue Fenster in allen Wohneinheiten
- Neue elektrische Rollläden
- Erneuerung der Fassade mit Dämmung
- Neuer Anstrich Innen und Außen
- Neue Wohnungstüren
- Neue Eingangstüre mit neuem Klingelbord und Briefkastenanlage
- Neue Schließanlage im gesamten Haus
- Neue Beleuchtung Innen und Außen (LED)
- Neu angelegte Außenanlage

Ausstattung der 2-Zimmer Wohnung:

- Erstbezug nach Kernsanierung in 2023/2024
- zentrale Lage in München Bogenhausen
- ruhiger windgeschützter Südbalkon zur Seitenstraße mit Schiebetür
- neue Fenster (2022) in der gesamten Wohnung
- Elektrische Rollläden an alle Fenstern sowie maß gefertigte Sichtschutzplissees
- komplett erneuerte Sanitärinstallationen

- komplett neue Elektrik mit vielen Steckdosen und LAN-Dosen in allen Räumen (Netzwerkverkabelung CAT7)
- Offener Küchenbereich mit weißer neuer griffloser Einbauküche mit Siemens Küchengeräten
- Bora (Pure) Induktionskochfeld mit Muldenlüfter
- Hochwertiges extrabreites Echtholz-Parkett aus Eiche in allen Wohnräumen
- neue Heizkörper in allen Räumen
- Design-Lichtkonzept und Wand-Designerlampen
- Neue Sicherheitseingangstür
- Masterbad / En Suite mit Dusche und WC
- Helles Untergeschoß mit 3 Meter Fensterfront
- Separates Gäste WC im EG
- Großformatige Keramikfliesen in den Bädern
- Fußbodenheizung (in den Bädern) inkl. Digitalthermostat
- Armaturen Hans Grohe
- Sanitär & Waschtische Villeroy & Boch
- großzügiger verschließbarer, und nicht einsehbarer Kellerraum mit eigener Beleuchtung und Steckdose, Größe ca. 6 qm
- gepflegte Wasch- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz im Volleigentum / SUV tauglich (Höhe 220cm)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Wohnung ist für Selbstnutzer, aber auch Kapitalanleger eine äußerst interessante Option (Erstvermietung nach Generalsanierung).

Für eine persönliche Terminvereinbarung melden Sie sich gerne jederzeit per Email oder telefonisch.

## Lage

Die perfekte Lage bietet Ruhe und gleichzeitig innerstädtisches Leben, über kurze Wege kommt man schnell ins Zentrum.

Mit der Buslinie 187 sind Sie in 5 Min an der S-Bahnstation "Berg am Laim" oder in 4 Min an der U-Bahn Station "Richard-Strauss-Straße". Fussläufig erreichen Sie die U-Bahn Station "Böhmerwald Platz" in 5 Minuten. Das bekannte Backspielhaus sowie ein modernes Fitness Studio sind gegenüber in 2 Minuten erreichbar. Alle weiteren Geschäfte des täglichen Bedarfes (Bäcker, EDEKA, REWE, Apotheke) sind gut erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche - Wohnen



Küche - Wohnen

# Exposé - Galerie



Bora-Kochfeld



Geschirrspüler



Blick auf die Süd-Fensterfront

# Exposé - Galerie



Südbalkon



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Treppe

# Exposé - Galerie



Treppe



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



En Suite Glas-Badtüre

# Exposé - Galerie



En Suite Bad



Bad mit Regendusche

# Exposé - Galerie



En Suite Bad



En Suite Bad

# Exposé - Galerie



En Suite Bad



En Suite Bad

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht Nord



Netzwerk CAT 7

# Exposé - Galerie



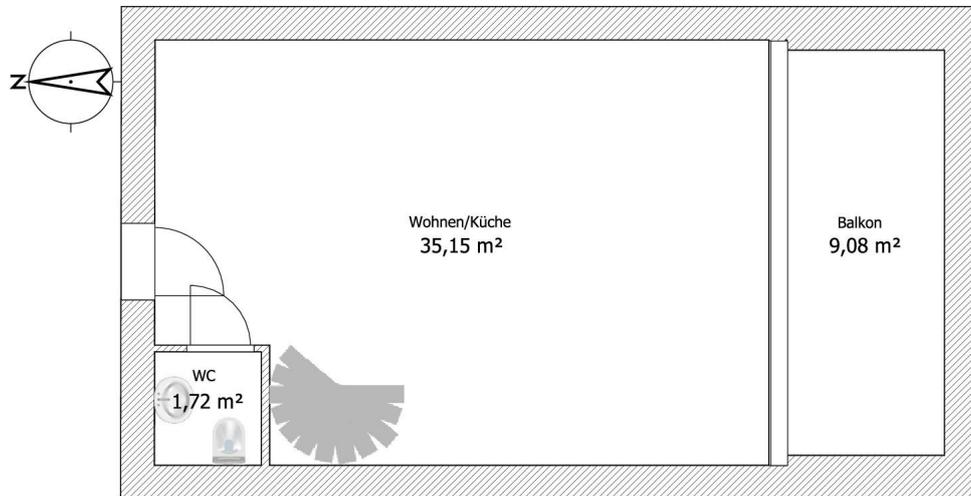
LAN-Dosen in allen Räumen



Digitale Fußbodenheizung



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

