

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Provisionsfrei! Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Stellplatz in München Bogenhausen



Objekt-Nr. **OM-321948**

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **765.000 €**

Ansprechpartner:  
Manfred Krönauer

81677 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979
Etagen	1
Zimmer	3,00
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €
Hausgeld mtl.	446 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Eine modernisierte 3-Zimmer-Hochparterre-Wohnung mit Loggia in einer der begehrtesten Lagen von München: Parkstadt-Bogenhausen steht zum Verkauf und zwar provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Mit einer Wohnfläche von 79 m<sup>2</sup>, einem durchdachten und praktischen Grundriss mit hochwertiger Ausstattung bietet diese Wohnung alles, was das Herz begehrt. Die umfassende Modernisierung im Jahr 2022 (mit geringfügiger Veränderung des Grundrisses) macht die Immobilie ideal für Paare, Familien oder Kapitalanleger.

Das monatliche Wohngeld beträgt ab 1.1.2025 für die Wohnung 416 EUR und für die Tiefgarage 30 EUR.

Der Schätzwert der Immobilie beträgt laut Immobilienscout für die Wohnung 852.000 EUR zzgl. Tiefgarage (Stellplatz).

Bieterverfahren nach Besichtigung:

Der Verkauf dieser modernen 3-Zimmer-Wohnung erfolgt im Rahmen eines offenen, transparenten Bieterverfahrens. Dies bedeutet: Interessenten haben die Möglichkeit, nach Besichtigung ein Gebot abzugeben, das vom Verkäufer geprüft wird.

Hinweis:

Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, das höchste Gebot anzunehmen oder an einen bestimmten Bieter zu verkaufen. Die Entscheidung erfolgt ausschließlich nach individuellen Kriterien.

Bitte beachten Sie, dass durch die Teilnahme am Bieterverfahren für keine der Parteien bereits ein rechtlicher Anspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrags entsteht.

Haben Sie Interesse an dieser Immobilie? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr Gebot abzugeben. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

Die Wohnung besteht aus

einem großzügigen Wohnzimmer (Süd-/Ostausrichtung), Schlafzimmer (Nord-Ost-Ausrichtung) und

Kinder-/Arbeitszimmer (Südausrichtung)

Insgesamt befindet sich die Wohnung am Ende des Wohnblocks und ist daher zu drei Seiten offen.

Sanierung: Bad und separates WC im Jahr 2022 vollständig modernisiert (dabei wurde der Grundriss leicht verändert: die Abstellkammer wurde aufgelöst und dem Bad für Waschmaschine und Trockner zugeschlagen)

Böden:

Wohnzimmer und Schlafzimmer: Stäbchenparkett aus geöltem Nussbaumholz (2006 erneuert)

Flur, Küche, Kinderzimmer und Bad: Fliesen (2006 erneuert)

Türen: Alle Türen und Zargen in elegantem Weiß mit gefrästen Rillen (2022 erneuert)

Sonstiges:

Zugang ist nicht vollständig barrierefrei, es führen ein paar Stufen zur Wohnung.

Balkon: Loggia zum perfekten Entspannen

Keller: ca. 15 qm großer gemauerter, gefliester und abschließbarer Raum (kein Holzverschlag)

Parken: Stellplatz in der Tiefgarage (kein Duplex)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

-

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer parkähnlichen Anlage mit altem Baumbestand in einer der begehrtesten Gegenden Münchens, in der Parkstadt Bogenhausen (9.364 qm Grundstück).

Bogenhausen gilt als einer der sichersten Stadtbezirke in München. Die nahegelegene U-Bahnstation Böhmerwaldplatz (U4) erreichen Sie in wenigen Minuten. Auch die Trambahn (Einsteinstraße) und die S-Bahnstation (Leuchtenbergring) sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Sie profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur mit nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten (tegut, kleine Markthalle, Brotmanufaktur Schmidt, EDEKA, REWE), Schulen, Ärzten und einer guten Verkehrsanbindung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



**offene Abstellkammer**

offene Abstellkammer im Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Abstellraum für  
Waschmaschine und  
Trockner

umgebaute Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer

Arbeits-/Kinderzimmer



separate Küche

Küche

# Exposé - Galerie



Türe



separates WC

# Exposé - Galerie



Blick von der Barbarossastraße

# Exposé - Grundrisse

