

# Exposé

## Wohnung in München

### Bogenhausen 3 bzw. 4. Zimmer Wohnung ca.107 qm barrierefrei vom Eigentümer



Objekt-Nr. OM-322198

#### Wohnung

Verkauf: **927.000 €**

Ansprechpartner:  
Roman Haller

Wagenbauerstr. 18  
81677 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Hausgeld mtl.	450 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	11,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Erdwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	32.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfreie 3 Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil Bogenhausen, einer Querstraße der Prinzregentenstraße gelegen, welche sich im 1. Stockwerk befindet. Bei Bedarf kann die Wohnung leicht auf 4 Zimmer erweitert werden.

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, Toilette und Fenster, sowie ein Duschbadzimmer mit Toilette.

Somit wäre die Wohnung auch für eine WG nutzbar.

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

Die gesamte Wohnung ist mit Laminatboden ausgestattet, die Küche sowie auch die Badezimmer mit modernen 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

Die Küche ist mit großem Eisschrank, Herd und Geschirrspülmaschine ausgestattet und bietet viele Einbauschränke für den Küchenbedarf. Alles Zimmer haben Jalousien.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

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 Leuchtenbergerplatz 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.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Gang

# Exposé - Galerie



1 Schlafzimmer



2 Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Innenhof



Blick vom hinteren Balkon

# Exposé - Galerie



Bad



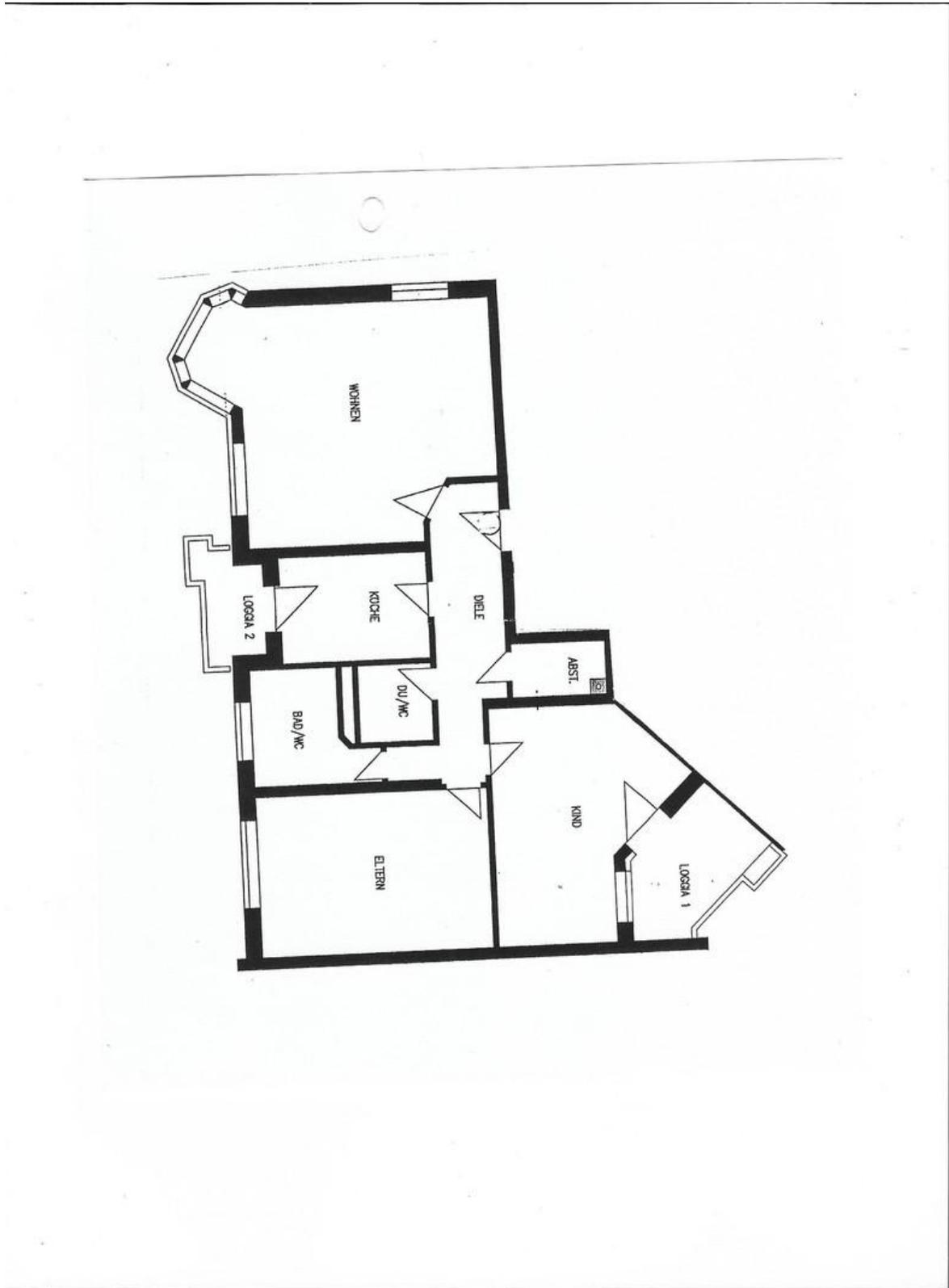
Duschbad

# Exposé - Galerie



Abstellkammer

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

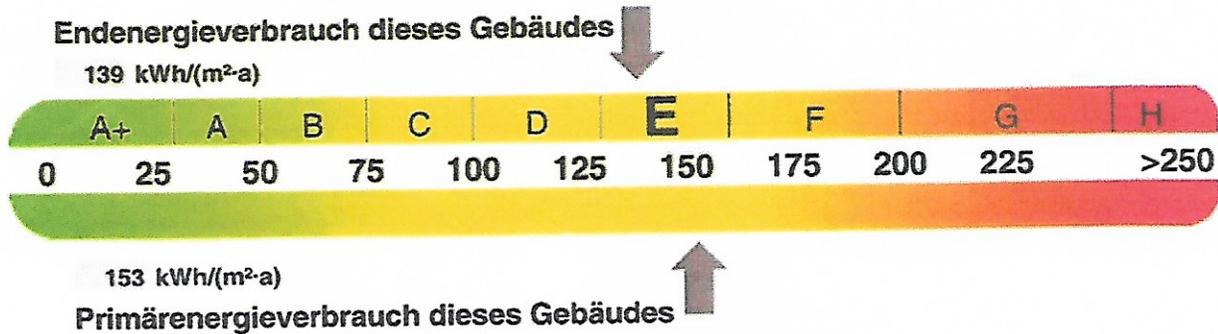
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2018-002053569

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Energieverbrauch



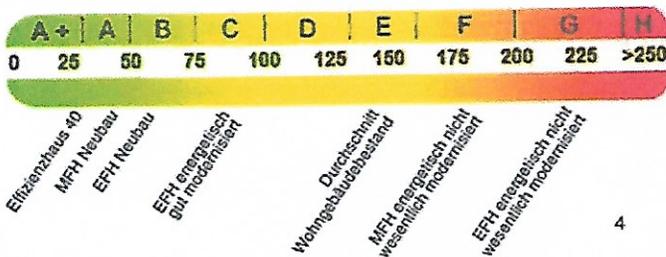
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

139 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## 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	181309	49588	131721	1
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	130837	55239	75598	1
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	142450	53832	88618	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 ein 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 Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) 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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls