

# Exposé

## Wohnung in München

**!Top sanierte 1-Zimmer-Wohnung in Bogenhausen -  
PROVISIONSFREI - Bezugsfrei**



Objekt-Nr. **OM-323284**

### Wohnung

Verkauf: **278.500 €**

Ansprechpartner:  
Christina Schindele

Fritz-Meyer-Weg 55  
81925 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	8	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	31,04 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gemütliche 1-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses, Baujahr 1976, bietet Ihnen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre mit Blick ins Grüne. Die Wohnung besticht durch ihre Helligkeit und den gut durchdachten Grundriss, der für Singles oder Paare ideal geeignet ist.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der mit einer praktischen Garderobe ausgestattet ist. Von hier aus gelangen Sie in das innenliegende Badezimmer mit Badwanne.

Der restliche Bereich der Wohnung wurde mit hochwertigem, hell geöltem Eichenparkettboden ausgelegt, der für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. Vom Flur aus erreichen Sie den großzügigen Wohnbereich, der über ausreichend Platz für ein Bett, ein offenes Kleiderschranksystem sowie einen Esstisch mit zwei Stühlen und einen gemütlichen Sessel verfügt. Hier genießen Sie viel Licht und einen herrlichen Blick ins Grüne.

Die Wohnung bietet zudem eine separate, gut ausgestattete Einbauküche mit modernen Elektrogeräten. Über die Küche gelangen Sie auf den Balkon, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die Wohnung ist insgesamt lichtdurchflutet und vermittelt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattungsmerkmale ein hohes Maß an Wohnkomfort. Eine ideale Möglichkeit für alle, die zentral und zugleich ruhig wohnen möchten.

Die Wohnung kann vermietet übergeben werden, wenn Sie sich das wünschen. Es kann eine Miete von 1.185,00 Euro kalt erzielt werden. Was im Bezug auf den Kaufpreis eine Mietrendite von ca. 5% ergibt.

## Ausstattung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung bietet eine hochwertige und durchdachte Ausstattung, die den Wohnkomfort in jeder Hinsicht erhöht.

**Eingangsbereich:** Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein großzügiger Flur mit einer praktischen Garderobe und einem Einbauschranksystem, das ausreichend Stauraum für Ihre persönlichen Dinge bietet. Der Eingangsbereich ist lichtdurchflutet und sorgt für einen freundlichen Empfang.

**Badezimmer:** Das Badezimmer wurde kürzlich modernisiert und ist mit weißen Fliesen ausgestattet. Es verfügt über eine Badwanne mit neuen Armaturen, ein neues Waschbecken sowie einen praktischen Spiegelschrank. Der Raum ist funktional und sorgt für eine entspannte Atmosphäre.

**Wohnbereich:** Der großzügige Wohnbereich ist mit einem offenen Kleiderschranksystem ausgestattet, das Ihnen viel Platz für Ihre Kleidung bietet. Das Bett ist gemütlich und in einem modernen Stil gehalten, ideal für erholsame Nächte. Bettzeug (Decke und Kissen) ist bereits vorhanden. An den Wänden hängen Bilder, die dem Raum eine persönliche Note verleihen. Der Bereich ist zudem mit einem Esstisch und zwei Stühlen ausgestattet, die den Raum für Mahlzeiten oder als Arbeitsplatz nutzen lassen.

**Küche:** Die separate Vollausgestattete Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Sie ist mit modernen Elektrogeräten (Herd, Backofen, Kühlschrank und Mikrowelle) sowie sämtlichen Kochutensilien wie Töpfen, Pfannen, Geschirr und Besteck ausgestattet, sodass Sie direkt einziehen und kochen können. Des Weiteren ist eine Miele Waschmaschine in der Küche angeschlossen.

**Balkon:** Der Balkon lädt mit einem Outdoorstuhl und einem Tisch zum Entspannen ein und bietet einen schönen Ausblick ins Grüne. Hier können Sie den Tag bei einem Kaffee genießen oder einfach die Ruhe der Umgebung auf sich wirken lassen.

Die Wohnung ist insgesamt geschmackvoll eingerichtet und bietet eine ideale Kombination aus Funktionalität und Gemütlichkeit – perfekt für Singles oder Paare, die eine gut ausgestattete, moderne Wohnung suchen.

Die Garage kann zusätzlich für 20.000 Euro erworben werden. Diese hat ein eigenes Grundbuchblatt.

Kaufpreis Wohnung: 278.500,00 Euro

Kaufpreis Möbel: 6.000,00 Euro

Kaufpreis Garage: 20.000,00 Euro

---

Kaufpreis Gesamt: 304.500,00 Euro

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Alle Informationen und Abbildungen in diesem Exposé dienen dazu, Ihnen einen ersten Eindruck von dem zum Verkauf stehenden Objekt zu vermitteln. Das Objekt wird im Zustand der Besichtigung verkauft. Alle verbindlichen Details zum Kauf sind ausschließlich im Kaufvertrag festgelegt.

Die Wohnung wird provisionsfrei angeboten.

Im Einklang mit unserer seriösen Unternehmensphilosophie enthalten unsere Objektbeschreibungen ausschließlich objektive Informationen. Gerne laden wir Sie zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein, um Ihnen das Objekt vor Ort zu präsentieren und Ihre Fragen zu beantworten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular.

Weitere interessante Angebote stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Alle Fotos und Texte in diesem Exposé sind urheberrechtliches Eigentum der Schindele & Schlotter Grundbesitz GmbH und dürfen nicht ohne Genehmigung kopiert oder vervielfältigt werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Fritz-Meyer-Weg 55 in 81925 München, im beliebten Stadtteil Bogenhausen. Sie liegt im Hochparterre des gepflegten Pharaohauses und bietet einen ruhigen Blick ins Grüne – ein ideales Umfeld für entspannte Momente und eine hohe Lebensqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie die U-Bahn-Station „Baldhamstraße“ (U5), von wo aus Sie schnell und bequem ins Münchener Stadtzentrum gelangen. Auch die S-Bahn-Station „Englschalkinger Straße“ ist in kurzer Entfernung erreichbar, sodass Sie innerhalb von 20 Minuten im Herzen von München sind. Diverse Buslinien ergänzen das Verkehrsnetz und bieten zusätzliche Flexibilität.

Für den täglichen Bedarf sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. In wenigen Minuten erreichen Sie Supermärkte wie Rewe und Edeka, sowie verschiedene Bäckereien, Apotheken und Fachgeschäfte. Der nahe gelegene Bogenhauser Platz bietet zudem eine Vielzahl von Restaurants, Cafés und kleineren Geschäften, die zum Flanieren und Verweilen einladen.

Die Lage überzeugt nicht nur durch ihre ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sondern auch durch die ruhige, grüne Umgebung, die das Wohnen besonders angenehm macht. Freizeitmöglichkeiten wie der Englische Garten oder der Feringasee sind ebenfalls schnell zu erreichen und bieten hervorragende Optionen für sportliche Aktivitäten oder entspannte Spaziergänge.

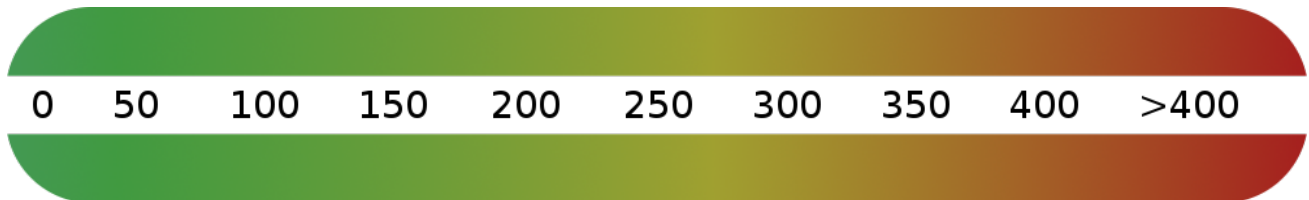
Fazit: Ein perfekter Mix aus ruhigem, grünem Wohnumfeld und bester Verkehrsanbindung – ideal für alle, die die Vorzüge von München genießen möchten, ohne auf Ruhe und Natur zu verzichten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	136,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer und Küche

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich/ Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



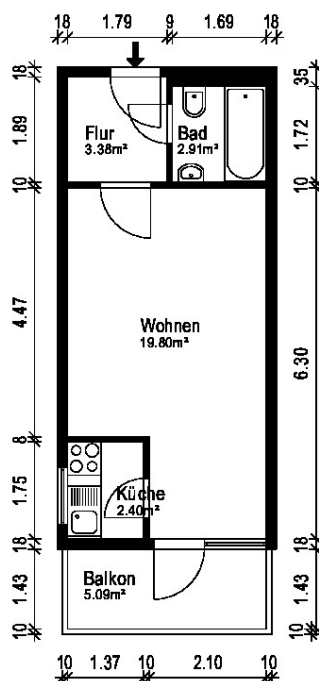
Küche



Balkon



# Exposé - Grundrisse



Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23



Gebäude		Etagenwohnung	
Ort/Strasse		81925 München, Fritz Meyer Weg 55	
Planinhalt		1. Obergeschoss	
Maßstab	1:100	Datum	12.09.2024
Objekt-Nr.	-	Plan-Nr.	1



Auftrag - CAD-Service - München