

# Exposé

**Wohnung in München**

**Renoviertes Studio in Bogenhausen/Herzogpark**



**Objekt-Nr. OM-401929**

## **Wohnung**

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:  
Emil Soutschek

81925 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Immobilie ist eine modernisierte Wohnung mit einladendem Flair. Das Bad wurde im August 2024 komplett kernsaniert und mit edlen Materialien versehen. Die Regendusche im begehbaren Duschbereich macht das Bad zu einer Wohlfühlloase. Durch die letzte Modernisierung im Jahr 2024 sind niedrige Energiekosten gewährleistet. Eine neue und voll ausgestattete Einbauküche steht Ihnen außerdem zur Verfügung (Spülmaschine etc.). Zusätzlich finden Sie vor: hochwertiger Eichenparkett und zentrale Lage.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde in 2024 komplett kernsaniert:

Baderneuerung inkl. Heizkörper und Fußbodenheizung und Villeroy und Boch Ausstattung; Abschleifen und Versiegelung des Stäbchen-Parketts; neue Einbauküche mit Spülmaschine und Kühlschrank; hochwertige Holz-Möbel; lichtdurchflutete Diele; neue Elektrikleitungen.

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung in der Titirelstraße 5 bietet eine attraktive Kombination aus ruhiger, gepflegter Wohnlage im Stadtteil Bogenhausen, guter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität.

## Lage

In unmittelbarer Umgebung finden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister und ruhige Wohnhäuser. Firmenverzeichnisse listen mehrere Einträge in der Titirelstraße.

Durch die ruhige Wohnstraße-Situation ist die Lage geeignet für Bewohner, die einerseits Stadtnähe suchen, andererseits eine entspannte Wohnatmosphäre wünschen.

Die Nähe von Bogenhausen zur Isar-Böschungszone und zu Parks bietet Erholungsmöglichkeiten im Freien. In Inseraten wird die Nähe zum Englischer Garten genannt. Damit eignet sich die Lage für Freizeitaktivitäten im Freien und entspannte Spaziergänge.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Schlafzimmer



Terrasse/Balkon

# Exposé - Galerie

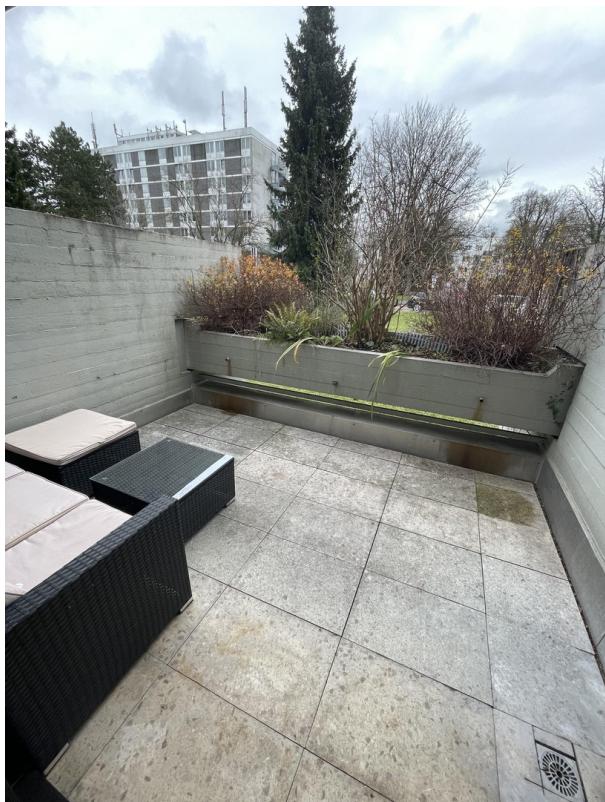


Fußbodenheizung

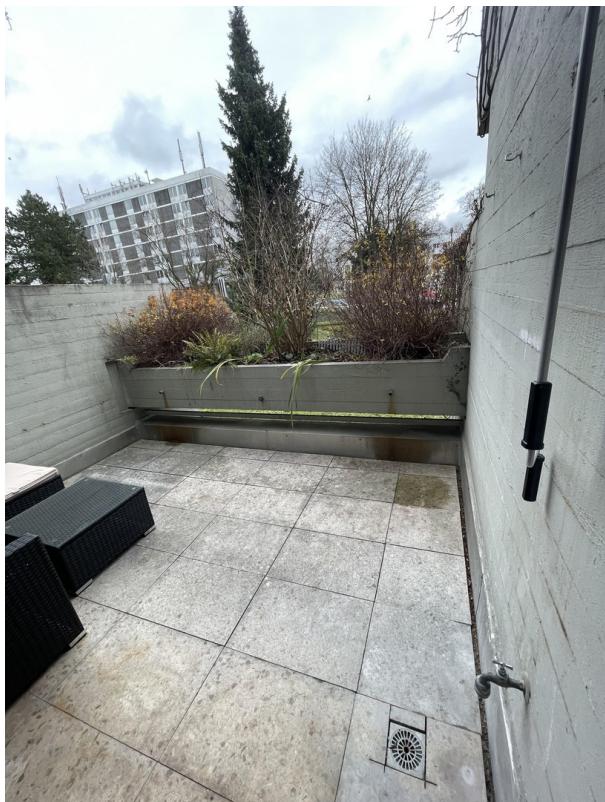


Terrasse/Balkon

# Exposé - Galerie



Terrasse/Balkon



Terrasse/Balkon



Wohnzimmer/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Schlafzimmer



Wohnzimmer/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Schlafzimmer



Wohnzimmer/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Schlafzimmer



Diele

# Exposé - Galerie



Diele



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Badtür



Diele

# Exposé - Galerie

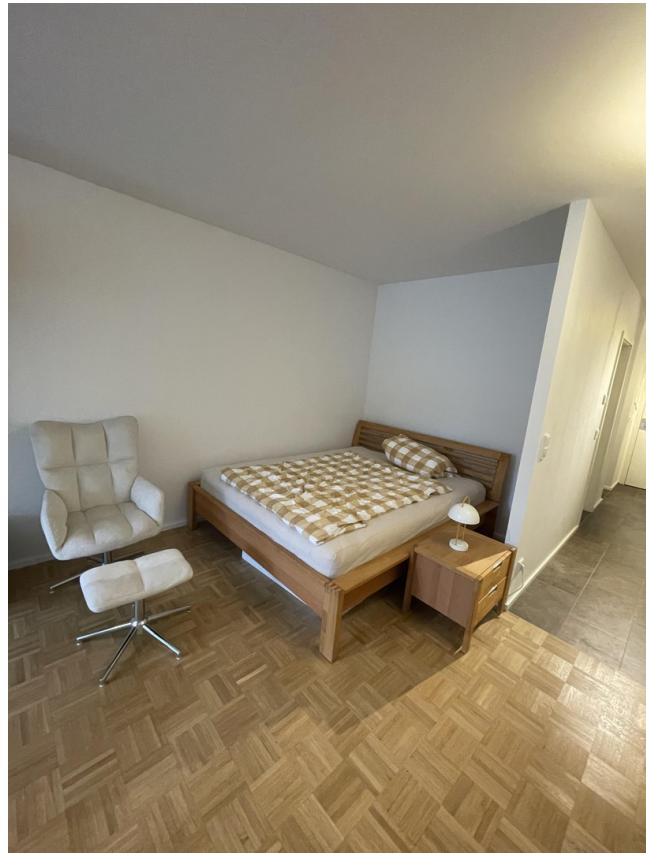


Diele



Wohnzimmer/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Schlafzimmer



Wohnzimmer/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Schlafzimmer



Wohnzimmer/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Parkplatz



Einlaßschranke