

Exposé

Wohnung in München Bogenhausen

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon Bestlage von München-Bogenhausen – Provisionfrei



Objekt-Nr. OM-402114

Wohnung

Verkauf: **435.000 €**

Ansprechpartner:
Monika Reichard-Viktora

81927 München Bogenhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,54 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	57,54 m²	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	295 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihren hervorragenden Schnitt, ihre helle Südausrichtung sowie die ruhige und begehrte Lage in München-Bogenhausen. Auf ca. 50,54 m² Wohnfläche bietet sie optimale Voraussetzungen für Eigennutzer, Paare, Singles oder auch als WG-geeignete Kapitalanlage. Der Verkauf erfolgt ohne Makler und demnach auch ohne Provision.

Das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Südbalkon bildet das Herzstück der Wohnung und sorgt gemeinsam mit dem ebenfalls südlich ausgerichteten Schlafzimmer für eine besonders freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre. Die vorhandene Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein praktischer Abstellraum unterstreichen die funktionale und durchdachte Raumaufteilung.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand und ist aktuell leerstehend, wodurch sie sofort bezogen oder vermietet werden kann. Außerdem ist die Energieeffizienz Klasse C, somit liegt der Energieverbrauch bei 92kwh(m2). Der Energieausweis dazu befindet sich in den Dateien.

Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Ein gesicherter Außenstellplatz sowie ein eigener Kellerraum sind ebenfalls Bestandteil des Angebots und bieten zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum.

Der Kaufpreis für diese attraktive und vielseitig nutzbare Wohnung beträgt 435.000 € (Verhandlungsbasis). Ohne Makler & Provision. Die Wohnung wird von einer Hausverwaltung geführt und das Hausgeld beträgt monatlich 295€.

Aufgrund der gefragten Lage in München-Bogenhausen, der sofortigen Bezugsfreiheit sowie der durchdachten Raumaufteilung und sehr guten Eignung sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger stellt diese Immobilie eine gute Gelegenheit dar.

Der angegebene Preis dient als Verhandlungsbasis, um qualifizierten und ernsthaften Interessenten eine faire und marktgerechte Kaufmöglichkeit zu bieten. Angebote werden gerne geprüft.

Bei Interesse oder Fragen zur Wohnung können Sie gerne Kontaktaufnehmen. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.

Ausstattung

Highlights auf einen Blick:

- * Sofort bezugsfrei / ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger
- * Sehr gut geschnitten und WG-geeignet
- * Helle Südausrichtung mit sonnigem Balkon
- * Ruhige und gepflegte Wohnlage in begerhtem Stadtteil
- * Aufzug, Außenstellplatz und Keller inklusive
- * Gepflegtes Gebäude mit professioneller Hausverwaltung
- * Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- * Gute Energiekennwerte (Endenergieverbrauch 92 kWh/(m²·a), Effizienzklasse C)

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in Bogenhausen (Zentral in München), einer beliebten und ruhigen Wohnlage

mit guter Mischung aus Grünflächen und städtischer Infrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen

Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Freizeiteinrichtungen ist sehr gut auch ein

Kinderspielplatz befindet sich in der Nähe sowie Ärzte — ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Konkrete Haltestellen, Entfernungen und Orte:

- Bushaltestelle „Bruno-Walter-Ring“ – Buslinie 154, ca. 3 Gehminuten entfernt
- Haltestelle „Stegmühlstraße“ – ebenfalls Buslinie 154, ca. 4 Gehminuten entfernt
- S-Bahnhof Englschalking (S8) – ca. 1,2 km (» 12 Minuten Fußweg) oder wenige Minuten mit dem Bus;

von dort ca. 15 Minuten zum Hauptbahnhof und ca. 20 Minuten zum Flughafen

- U-Bahn Arabellapark (U4/U6) – ca. 2,5 km, in etwa 8 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar
- Supermarkt – ca. 6 Gehminuten entfernt
- Drogerie & Postfiliale – ca. 4 Gehminuten entfernt
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten & Restaurants im Arabellapark und in der Bülowstraße
- Cosimabad (öffentliches Schwimmbad) – ca. 1,6 km, in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar
- Englischer Garten – mit dem Fahrrad schnell erreichbar
- Dream Bowl Palace (Bowling) und weitere Freizeitangebote in der Umgebung gut erreichbar

(Hinweis: Die Buslinie 154 fährt u. a. Richtung Nordbad und zum U-Bahnhof Arabellapark.)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



*Diese Darstellung dient als Veranschaulichung und ist ein Beispiel für eine Einrichtung

Schlafzimmer (Beispiel)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



*Diese Darstellung dient als Veranschaulichung und ist ein Beispiel für eine Einrichtung

Flur (Beispiel)



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Eingang

Exposé - Galerie



Eingang



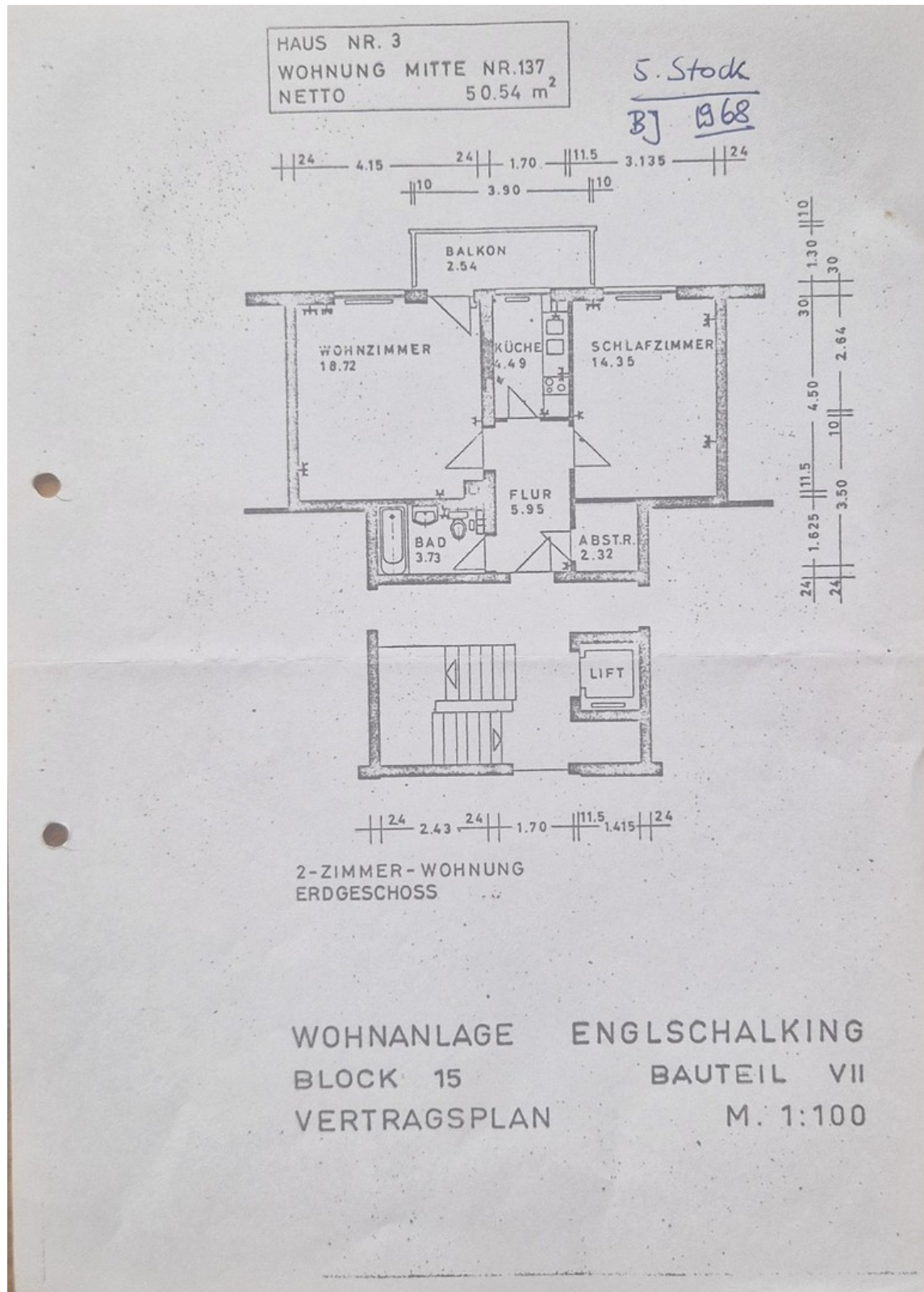
Gebäude von Außen

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

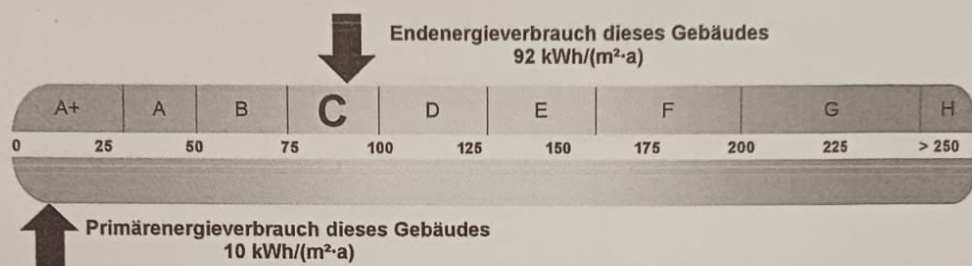
1. Energieausweis
2. Exposé

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2018-001855119

Registriernummer ¹⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

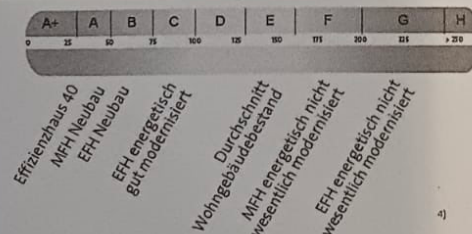
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

92 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	Fern-/ Nahwärme	0,11	1.400.636	534.879	865.757	0,99

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 Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{in}) 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé – 2-Zimmer-Wohnung in München-Bogenhausen

Adresse: Bruno-Walter-Ring 32, 81927 München

~~Kaufpreis: 580.000 €~~ Endpreis, kein Makler und keine Nebenkosten

Kurzbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit 50,54 m² Wohnfläche im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1969). Die Wohnung ist aktuell leerstehend und sofort verfügbar. Ein Aufzug bringt Sie bequem von der Eingangsebene bis zur Wohnung. Die Räume sind nach Süden ausgerichtet und überzeugen durch viel Tageslicht sowie einen Balkon (2,54 m²) mit schönem Ausblick. Zur Einheit gehört ein gesicherter Außenstellplatz sowie ein Kellerraum. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme; die Wohnanlage wird durch eine Hausverwaltung geführt. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 280 €.

Raumaufteilung & Flächen

Wohnzimmer	18,72 m ² (mit Balkonzugang, südseitig)
Schlafzimmer	14,35 m ² (südseitig)
Einbauküche	4,49 m ²
Flur	5,95 m ²
Bad	3,73 m ² (Wanne, Dusche, WC, Waschbecken)
Abstellraum	2,32 m ²
Balkon	2,54 m ²
Gesamtwohnfläche	50,54 m ²

Ausstattung

- Aufzug (bis ins 5. OG)
- Einbauküche vorhanden
- Balkon mit Südausrichtung und schönem Ausblick
- Energiesparende Fenster (Isolierverglasung)
- Warmwasser und Heizung über Fernwärme
- Gesicherter Außenstellplatz (kein Tiefgaragenstellplatz)
- Kellerraum und gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum
- Hausverwaltung vorhanden
- Hausgeld: ca. 280 € / Monat



Zustand / Modernisierung

Baujahr: 1969

Letzte Renovierung/Modernisierung: 2011

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand.

Energie / Energieausweis

- Endenergieverbrauch: 92 kWh/(m²·a) → Energieeffizienzklasse C
- Primärenergieverbrauch: 10 kWh
- Verbrauchserfassung: 01.01.2015 – 31.12.2017 (Fern-/Nahwärme)
- Gesamtenergieverbrauch: 1.400.636 kWh



- Anteil Warmwasser: 534.879 kWh
- Anteil Heizung: 865.757 kWh
- Primärenergiefaktor: 0,11
- Klimafaktor: 0,99

Die Energiekennwerte zeigen eine solide energetische Modernisierung des Gebäudes; es liegt ein gültiger Verbrauchsausweis (Klasse C) vor.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in Bogenhausen (Zentral in München), einer beliebten und ruhigen Wohnlage mit guter Mischung aus Grünflächen und städtischer Infrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Freizeiteinrichtungen ist sehr gut auch ein Kinderspielplatz befindet sich in der Nähe — ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Konkrete Haltestellen, Entfernungen und Orte:

- Bushaltestelle „Bruno-Walter-Ring“ – Buslinie 154, ca. 3 Gehminuten entfernt
- Haltestelle „Stegmühlstraße“ – ebenfalls Buslinie 154, ca. 4 Gehminuten entfernt
- S-Bahnhof Engelschalking (S8) – ca. 1,2 km (≈ 12 Minuten Fußweg) oder wenige Minuten mit dem Bus; von dort ca. 15 Minuten zum Hauptbahnhof und ca. 20 Minuten zum Flughafen
- U-Bahn Arabellapark (U4/U6) – ca. 2,5 km, in etwa 8 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar
- Supermarkt – ca. 6 Gehminuten entfernt
- Drogerie & Postfiliale – ca. 4 Gehminuten entfernt
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten & Restaurants im Arabellapark und in der Bülowstraße
- Cosimabad (öffentliches Schwimmbad) – ca. 1,6 km, in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar
- Englischer Garten – mit dem Fahrrad schnell erreichbar
- Dream Bowl Palace (Bowling) und weitere Freizeitangebote in der Umgebung gut erreichbar (Hinweis: Die Buslinie 154 fährt u. a. Richtung Nordbad und zum U-Bahnhof Arabellapark.)

Vorteile auf einen Blick

- Helle Südausrichtung mit Balkon und schönem Ausblick
- Aufzug, Außenstellplatz & Kellerraum inklusive
- Solide Energiekennwerte (Endenergieverbrauch 92 kWh/(m²·a), Effizienzklasse C)
- Gepflegtes Gebäude mit Hausverwaltung
- Ruhige, dennoch sehr gut angebundene Lage in Bogenhausen

Bildgalerie



Wohnzimmer



Balkon



Schlafzimmer



Küche

Badezimmer



Abstellkammer

Flur