

Exposé

Wohnung in München OT Altbogenhausen

RS21



Objekt-Nr. **OM-406795**

Wohnung

Verkauf: **685.000 €**

Ansprechpartner:
Josef Girsch

81677 München OT Altbogenhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	77,50 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	305 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Beim angebotenen Objekt handelt es sich um eine sehr angenehme, komplett sanierte, gut geschnittene, helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Personenaufzug im Stadtteil Alt-Bogenhausen.

Es handelt sich um Erstbezug nach vollständiger Renovierung und Sanierung inkl. neuer, hochwertiger Einbauküche sowie elektrischen Rollläden an allen Fenstern. Zwei helle Zimmer der geräumigen 3-Zimmer-Wohnung sind in Richtung des begrünten Innenhofs (Westen), ein weiteres in Richtung Richard-Strauss-Straße (Osten) ausgerichtet. Der großzügige Balkon bietet genügend Platz für einen Grill, Sitzmöbel etc.

Ein abschließbarer Kellerraum (ca.4qm) im trockenen Untergeschoss gehört dazu.

Mikroapartment:

Bei Interesse besteht die Möglichkeit, ein separates ausgebautes Mikroapartment im 5. Stock (10,22 qm) zu erwerben. Dieses ist ausgestattet mit Nasszelle (Dusche, WB, WC), eigener Klingel sowie Briefkasten (VB 82.000€, eigenständiger Grundbucheintrag).

Garage:

Ebenso besteht bei Interesse die Möglichkeit, separat eine Reihengarage mit Stromanschluss zu erwerben (VB 58.000€, eigenständiger Grundbucheintrag).

Bei der WEG besteht kein Renovierungsstau, diese ist hervorragend gemanaged und es sind genügend Rücklagen vorhanden. Von den angegebenen Nebenkosten sind €156 umlagefähig.

Ausstattung

Es handelt sich um Erstbezug nach vollständiger Sanierung und Renovierung. In diesem Zuge wurden in die helle geräumige 3-Zimmer Wohnung eine hochwertige Einbauküche samt Geräten sowie vollelektrische Rolläden an allen Fenstern verbaut.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Im Stadtteil Alt-Bogenhausen gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Parks, kulturelle Einrichtungen und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Krankenhäuser, Arztpraxen etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen das urbane Leben besonders lebenswert.

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, es sind fußläufig gut erreichbar:

- Bus-Haltestelle "Zaubzerstr." (50m)
- U-Bahnstation „Böhmerwaldplatz“ (U4) (200m)
- S-Bahn-Station „Leuchtenbergring“ (S1, S2, S4, S6, S8) (500m)

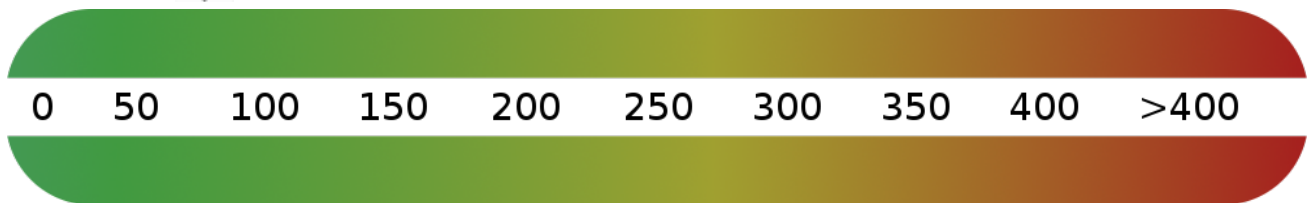
Die direkte Nähe zur A94 und zum Mittleren Ring sorgt ebenfalls für optimale Mobilität – ob in die City, zu den Bahnhöfen, zum Flughafen oder ins Umland.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	79,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer groß

Exposé - Galerie



Schlafzimmer klein



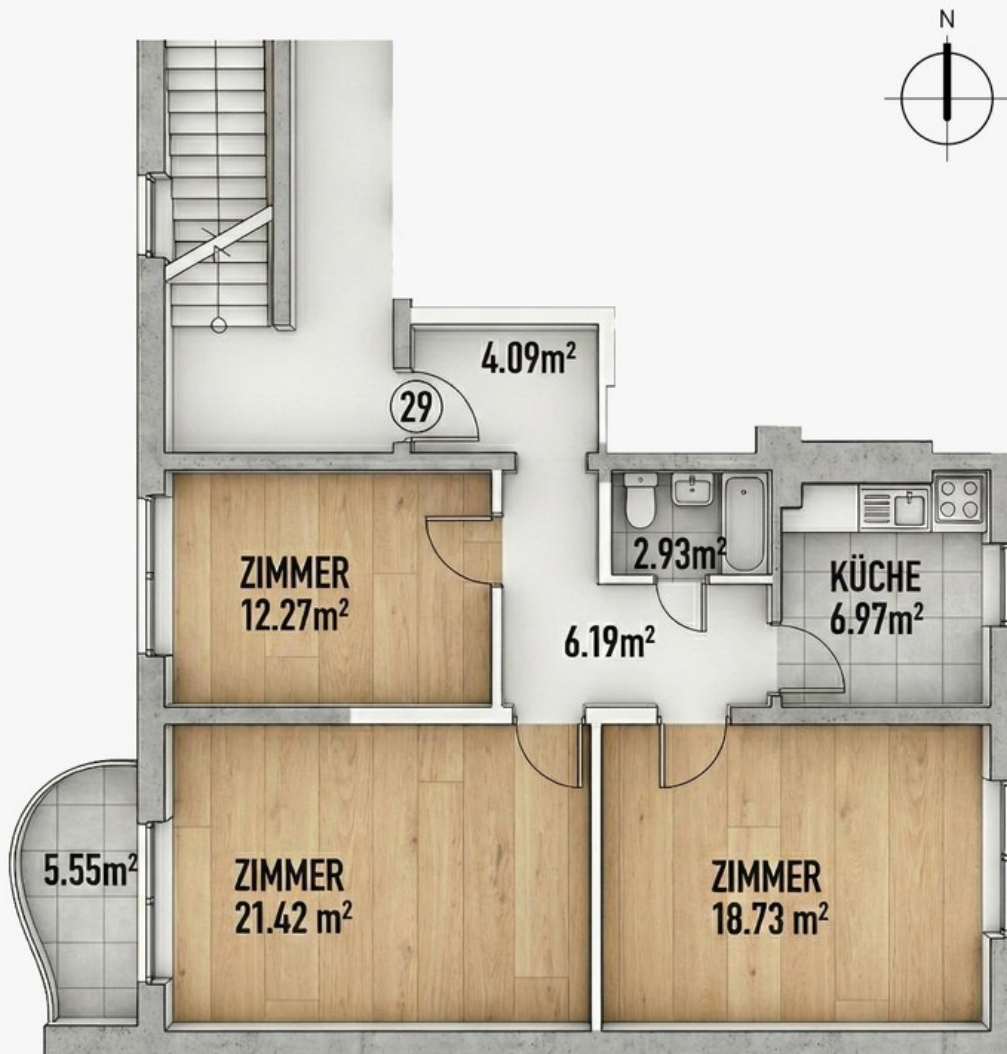
Bad

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss Whg.29