

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

**Neu renovierte 2-Zimmer-Gartenwohnung - mit  
Tiefgarage & Top Lage in München Bogenhausen**



Objekt-Nr. OM-417273

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **595.000 €**

Franz-Wolter-Str. 56  
81925 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	329 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Garten, Sonne, Lebensgefühl – Ihr neues Zuhause im Münchner Nordosten.

Stellen Sie sich vor, Sie starten den Tag mit einer Tasse Kaffee auf Ihrer eigenen Südterrasse, gehen barfuss über den frisch angelegten Rasen und lassen den Abend entspannt im eigenen Garten ausklingen. Genau dieses Lebensgefühl erwartet Sie in dieser großzügigen, liebevoll und hochwertig renovierten 2-Zimmer-Gartenwohnung.

Einziehen. Wohlfühlen. Genießen

Die wichtigsten Vorteile auf einen Blick

- Südterrasse mit großzügigen eigenem Garten
- Helle Räume mit großzügigen Schnitt
- Hochwertig und modern renoviert
- Beliebte Lage im Münchner Nordosten
- Kein Sanierungsstau und bevorstehenden Sonderumlagen
- Dach, Fenster, Heizung, Aufzug, Balkone und Tiefgarage wurden bereits saniert
- Sehr gepflegte Wohnanlage mit erstklassiger Hausverwaltung und Hausmeisterservice
- Provisionfrei vom Eigentümer
- Energieeffizienzklasse C

Perfekt für alle, die ein besonderes Zuhause suchen – oder eine wertstabile Kapitalanlage in Bestlage von München.

In dieser Form werden Erdgeschoss-Gartenwohnungen in München Bogenhausen nur selten angeboten: frisch saniert, energieeffizient, E-Check, moderner Elektrostandard und ein großzügiger frisch angelegter Garten gehören nicht zu den Standard-Angeboten.

## Ausstattung

Ausstattung - modern, hochwertig und durchdacht

- Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer (ca. 30 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zu Terrasse & Garten (ca. 70 m<sup>2</sup>)
- Offene Küche mit neuen Anschlüssen & Leitungen
- Ruhiges Schlafzimmer mit viel Platz und Blick in den Garten
- praktische Abstellkammer im Flur mit Steck- und Netzwerkdose (ideal für Router/ Homeoffice)

Komplett saniertes Badezimmer mit:

- Bodentiefer Glaswand-Dusche & Marken-Armaturen
- Waschbecken mit Unterschrank & Spiegel
- Neuem WC
- Hochwertigen Fliesen
- Neuer Lüftung
- Handtuchheizung

---

## Innenausbau

- Hochwertiger Laminatboden in Holzoptik inkl. Trittschalldämmung & Wärmedämmung
  - Wände & Decken gespachtelt, geschliffen und 3-fach mit Premiumfarbe gestrichen
  - Neue Zimmertüren & Türzargen, neue Wohnungseingangstür mit Schall- und Wärmedämmung
  - Neue Gegensprechanlage von GIRA
  - Elektrik modernisiert durch einen Meisterbetrieb (FI-Schalter, E-Check, neue Schalter- und Steckdosen von GIRA)
  - Neue Wasserleitungen in Küche & Bad
  - Kunststofffenster doppelverglast (2008) mit sehr guter Wärmedämmung
  - Fernwärme-Heizung (Anlage 2017 erneuert)
  - Eigenes Kellerabteil & Aufzug
  - Tiefgaragenstellplatz
  - Telekom Glasfaser-Angebot steht zwischen dem 18.11.2025 - 30.04.2026 bereit, bis dahin ist eine 250 MBit/s Leitung verfügbar. Ideal für Homeoffice!
- 

## Außenbereich - Ihr eigener kleiner Rückzugsort

Der Garten ist vollständig, mit einem hochwertigen Doppelstabmattenzaun inkl. eigenem Gartentor, eingezäunt. Sicher, privat und ideal für Haustierbesitzer.

Eine Hecke sorgt für Sichtschutz und ein Maximum an Privatsphäre.

Neu angelegt - für ein pflegeleichtes, schönes Gesamtbild:

- Premium-Rollrasen für eine pflegeleichte, dauerhaft grüne Fläche
- Frisch aufbereitete Böden
- Terrasse mit neuen, hochwertigen Fliesen
- Hecken und Sträucher geschnitten, gepflegt und winterfest gemacht

Alle Sanierungs-, Renovierungs- und Gartenarbeiten wurden von Meisterfachbetrieben ausgeführt. Sämtliche Materialien, Farben und Bauelemente wurden im Fachhandel sorgfältig in hochwertiger Markenqualität ausgewählt und verbaut.

## Wichtiger Hinweis

Alle Möbel und Dekorationen dienen ausschließlich der Darstellung und sind nicht Bestandteil des Verkaufs. Die verbauten Lampen können auf Wunsch und gegen Aufpreis übernommen werden.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer umfangreichen Besichtigung, natürlich mit Einzelterminen!

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Lagen Münchens - ruhig, gepflegt und von viel Grün umgeben. Hier wohnen Sie in einem harmonischen Wohnviertel, das eine entspannte Atmosphäre bietet und dennoch hervorragend angebunden ist.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafes, Restaurants, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß zu erreichen. Kindergärten und Schulen liegen ebenfalls nur wenige Minuten entfernt - ideal für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Bus- und Tramhaltestelle in unmittelbarer Nähe. Mit dem Auto sind Sie zügig auf dem mittleren Ring sowie auf den Autobahnen Richtung Flughafen, Messe, Innenstadt und den Bergen.

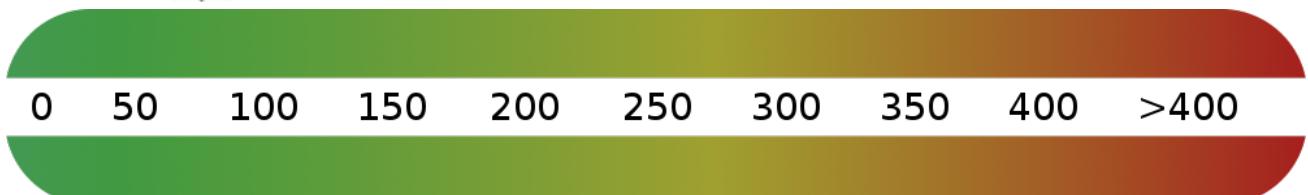
Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein - Parks, Spielplätze und weitläufige Grünflächen befinden sich direkt in der Nachbarschaft. Ein Wohnort, der Ruhe, Komfort und städtische Nähe perfekt miteinander verbindet.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	77,97 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Offene Küche Bild 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 1



Badezimmer Bild 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Schlafzimmer



Wohnzimmer Bild 3

# Exposé - Galerie



Detailbild 1 Schlafzimmer



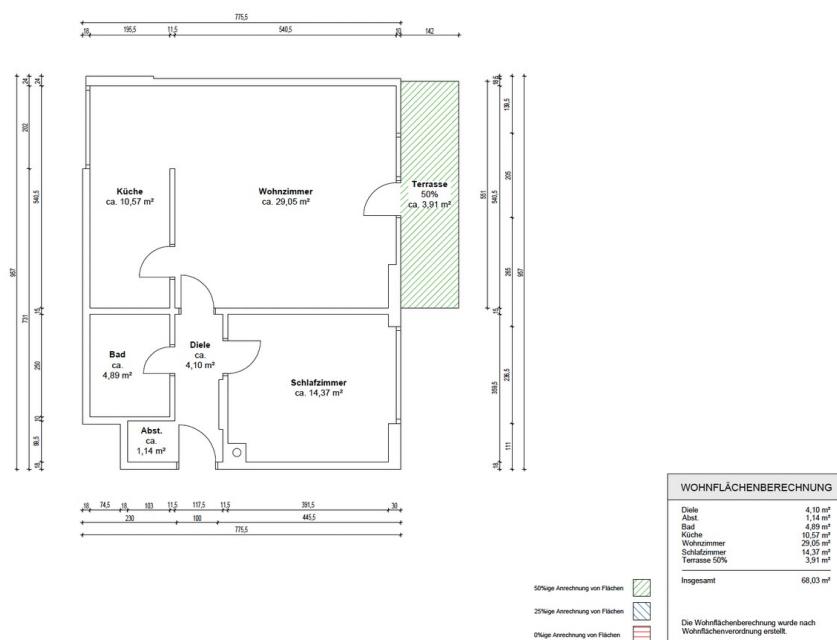
Schlafzimmer Bild 2

# Exposé - Galerie



Außenansicht Innenhof

# Exposé - Grundrisse



Grundriss inkl. Wohnfläche