

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

**Barrierearm, Bogenhausen, sofort einziehen, hochwertig  
renovierte 3-Zimmerwohnung**



Objekt-Nr. OM-419488  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:  
Jürgen Pfeiffer

81927 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	81,20 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,08 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	23.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	440 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug nach Rundum-Modernisierung! Verkauf direkt vom Eigentümer!

Diese außergewöhnlich stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses in München-Bogenhausen verbindet gehobenes Wohnen mit moderner Technik und zeitloser Eleganz.

Ende 2025 vollständig und mit höchstem handwerklichem Anspruch saniert, wurde sie nahezu auf Neubauniveau gebracht. Alle Arbeiten erfolgten durch ausgewählte heimische Meisterbetriebe, die für Qualität, Nachhaltigkeit und fein abgestimmtes Design stehen. Das Ergebnis ist ein Zuhause, das Komfort, Stil und technische Präzision in einem harmonischen Gesamtkonzept vereint – ein echtes Unikat im begehrten Münchener Osten.

Die hochwertige, detailverliebte Ausstattung vermittelt ein Gefühl von Exklusivität und Qualität. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine positive Atmosphäre und steigern das Wohlbefinden – ein Zuhause, an dem man morgens Kraft tankt und abends wirklich ankommt.

Gleich zwei Loggien erweitern die Immobilie nach draußen und schenken Freiheit und Lebensgenuss: Sonne beim Frühstück, frische Luft im Homeoffice oder entspannte Abende ohne die Wohnung verlassen zu müssen. Sanierte Wohnungen dieser Qualität bedeuten zudem eines: direktes Wohlfühlen statt Sanierungsstress. Pflegeleichte, hochwertige Materialien sparen langfristig Zeit, Aufwand und Nerven – ein Vorteil, der im Alltag spürbar wird.

Die Wohnung bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Singles mit Homeoffice: Ruhe, Komfort und moderne Raumstrukturen schaffen Rückzugsorte für alle Lebenssituationen.

Warum gerade Käufer mit langfristigem Anspruch diese Wohnung schätzen: Die Qualität der Sanierung und die hervorragende Lage machen die Wohnung nicht nur für Eigennutzer attraktiv, sondern auch für Käufer, die Wert auf langfristige Stabilität, nachhaltige Wertentwicklung und Substanz legen.

Hinweis: Alle Bilder sind 100% echt und die Wohnung sieht auch bei einer Besichtigung genau so aus.

## Ausstattung

Diese Wohnung beeindruckt durch eine klare, moderne Linienführung, eine harmonische Farbgestaltung und den Einsatz hochwertigster Materialien – perfekt kombiniert zu einem luxuriösen Wohngefühl:

- + Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich – das Herzstück der Wohnung mit harmonischem Übergang zur sonnigen Süd-Loggia
- + Echtholz-Eichendielenparkett (geölt) – edel, warm und nachhaltig gefertigt
- + Parkett verklebt (emissionsarmer Parkettkleber) – für ein gesundes, schadstofffreies Raumklima - da knarzt und verschiebt sich nichts.
- + 80x80 cm Feinsteinzeugfliesen – großzügliches Format für ein modernes, elegantes Ambiente
- + Indirekte LED-Deckenbeleuchtung – setzt stilvolle Lichtakzente und sorgt für Wohlfühlatmosphäre
- + Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- + Volle Deckenhöhe von 2,50 m – für ein großzügliches, luftiges Raumgefühl
- + 2,11m hohe Türen
- + Modernes Hochkontrast-Design – stilvolle Verbindung von hellen Naturtönen, warmem Holz und eleganten Schwarzakzenten

+ Zwei Loggien (Süd und Nord) – ideal zum Entspannen und Genießen, mit ruhigem Blick ins Grüne

Die Sanitärräume überzeugen durch eine Kombination aus minimalistischer Formensprache, hochwertigen Oberflächen und technischer Präzision:

+ Hauptbad mit Badewanne – modernes Spa-Ambiente mit Unterputzarmatur, großformatigen Fliesen und klarer Ästhetik

+ Separates Gäste-WC – großzügig gestaltet und ebenso hochwertig ausgestattet

+ Großer Waschtisch mit integriertem Schminkplatz – elegant und funktional zugleich

+ Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

+ Komplett neue Sanitärinstallation – auf aktuellem Neubaustandard

#### Technik & Komfort

+ Abdichtung unter den Fliesen gemäß neuesten technischen Anforderungen

+ Elektroinstallation vollständig erneuert – auf dem neuesten Stand der Technik, zukunftssicher und normgerecht

+ Schneller und verlässlicher Glasfaseranschluss im Haus – optimal für Homeoffice, Streaming und Smart-Home-Lösungen

+ Elektrische Rollläden und moderne Schalterprogramme in elegantem Design

+ Vollwertiger Tiefgaragenstellplatz (2,50 m x 5,26 m) – extratief, ideal auch für größere und schwerere Fahrzeuge

+ Großes, helles Kellerabteil mit separater Beleuchtung, zwei Steckdosen und Regalsystem – perfekt für E-Bikes, Gefrierschrank oder Werkstatt

+ Aufzug im Haus

+ Nahezu barrierefreier Zugang – nur wenige Stufen bis zur Wohnung

#### Fußboden:

Parkett, Fliesen

#### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Umgebung der Wohnung besticht durch den parkähnlichen und sehr gepflegten Zugang von der Nordseite mit Fahrradständer. Die Eigentümergemeinschaft besteht nur aus 18 Eigentümern, was eine angenehme und unkomplizierte Abstimmung in einer angenehmen Hausgemeinschaft ermöglicht.

## Lage

Die Wohnung liegt in München-Bogenhausen, einem der renommiertesten Stadtteile der Stadt. Die gesamte Anlage ist äußerst gepflegt; der Weg zum Haus führt durch eine parkähnliche Grünfläche mit altem Baumbestand und liebevoll angelegten Wegen – ein Ankommen in einer Welt, die Ruhe, Eleganz und Wohnkultur verbindet.

Die Umgebung bietet zahlreiche Grünflächen wie den Denninger Anger, den Denninger Grünstreifen oder die Grünanlage Pühnstraße – perfekt für Spaziergänger, Läufer und Hundebesitzer.

Die Buslinien direkt vor der Haustür verbindet die Wohnung bequem mit der U-Bahn an der Richard-Strauss-Straße und dem S-Bahnhof Daglfing (S8 zum Flughafen). Des weiteren gibt es den X30 Expressbus (10 Min zum Ostbahnhof, 5 Min zum Arabellapark), der alle wichtigen Stationen im Osten schnell verbindet. Über den Mittleren Ring und die A94 ist man optimal an das gesamte Münchner Verkehrsnetz angebunden.

Langfristig wird die Immobilie sehr wahrscheinlich extrem von der geplanten Verlängerung der U4 vom Arabellapark über Englschalking sowie dem 4-gleisigen Ausbau der S8 profitieren, wo ein neuer Knotenpunkt entstehen wird, welcher zukunftsweisend für die Region sein wird.

In direkter Nachbarschaft finden sich gehobene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kitas sowie charmante Cafés und Restaurants.

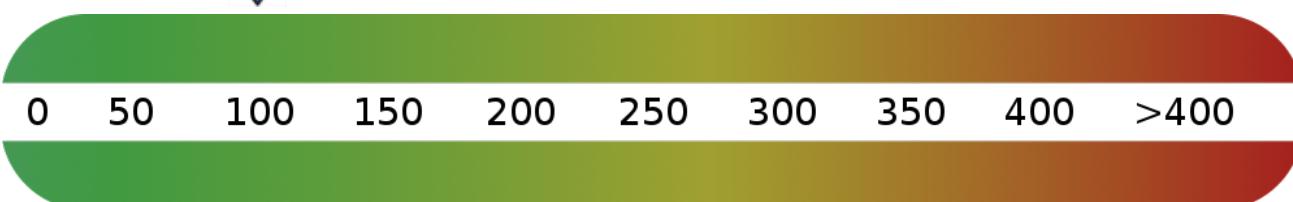
Bogenhausen steht seit jeher für stilvolles, grünes und ruhiges Wohnen auf höchstem Niveau – urbaner Komfort trifft hier auf die Exklusivität einer etablierten Wohnlage.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	101,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Geräumiges Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Kinder- / Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC mit Schminktisch



Wohn- Esszimmer mit Küche

# Exposé - Grundrisse

