

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

**Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Whg, Sofort einziehen, gute Lage, Bogenhausen, sehr viel neu**



Objekt-Nr. OM-422990

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **699.400 €**

Ansprechpartner:  
Jürgen Pfeiffer

81927 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	81,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	22.600 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	450 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Scroll down for English version!

Erstbezug nach Rundum-Modernisierung! Verkauf direkt vom Eigentümer!

Diese 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 durch regionale Meisterbetriebe anspruchsvoll umfassend modernisiert, wurde sie nahezu auf Neubauniveau gebracht. Das Ergebnis ist ein wunderschönes Zuhause, das seines Gleichen sucht - und das im begehrten Münchner Osten.

Alle Materialien und Baustoffe wurden gezielt ausgewählt, um ein ansprechendes Design in nachhaltiger und emissionsarmer Bauweise herzustellen.

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 Baumaßnahmen und die hervorragende Lage machen die Wohnung nicht nur für Eigennutzer attraktiv, sondern auch für Kapitalanleger, die Wert auf langfristige Stabilität, nachhaltige Wertentwicklung und mängelfreie Substanz legen.

---

First move-in after complete modernization! Sale directly from the owner!

This stylish 3-room apartment on the mezzanine floor of a well-maintained apartment building in Munich-Bogenhausen combines upscale living with modern technology and timeless elegance.

Completely and comprehensively modernized by regional master craftsmen at the end of 2025, it has been brought to a level almost equivalent to a new build. The result is a beautiful home that is second to none – and that in the sought-after east of Munich.

All materials and building materials were specifically selected to create an attractive design in a sustainable and low-emission construction.

Two loggias extend the property to the outside and offer freedom and enjoyment of life: sunshine at breakfast, fresh air in the home office, or relaxed evenings without having to leave the apartment. Renovated apartments of this quality also mean one thing: immediate comfort instead of renovation stress. Easy-care, high-quality materials save time, effort, and nerves in the long term—an advantage that is noticeable in everyday life.

The apartment thus offers ideal conditions for families, couples, or singles with a home office: peace, comfort, and modern room structures create retreats for all life situations.

## Ausstattung

Diese Wohnung beeindruckt durch eine klare, moderne Linienführung, eine harmonische Farbgestaltung und den Einsatz hochwertigster Materialien für ein luxuriöses Wohngefühl:

+ Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich – das Herzstück der Wohnung mit harmonischem Übergang zur sonnigen Süd-Loggia

- + Echtholz-Eichendielenparkett (geölt)
- + Parkett verklebt (emissionsarmer Parkettkleber) – für ein gesundes Raumklima - da knarzt und verschiebt sich nichts.
- + 80x80 cm Feinsteinzeugfliesen
- + Indirekte LED-Deckenbeleuchtung – sorgt für Wohlfühlatmosphäre
- + Volle Deckenhöhe von 2,50 m und 2,11 m hohe Türen
- + Modernes Hochkontrast-Design
- + Zwei Loggien (Süd und Nord)

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

- + Hauptbad mit Badewanne – mit Unterputzarmatur, großformatigen Fliesen und klarer Ästhetik
- + Separates Gäste-WC – großzügig gestaltet und ebenso hochwertig ausgestattet
- + Großer Waschtisch mit integriertem Schminkplatz
- + Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- + Komplett neue Sanitärinstallation – auf aktuellem Neubaustandard

#### Technik & Komfort

- + Glasfaseranschluss im Haus – optimal für Homeoffice und Streaming
- + Elektrische Rollläden und moderne Schalterprogramme in elegantem Design
- + Elektroinstallation vollständig erneuert – auf dem neuesten Stand der Technik, zukunftssicher und normgerecht
- + Abdichtung unter den Fliesen gemäß neuesten Anforderungen
- + Vollwertiger Tiefgaragenstellplatz (2,50 m x 5,26 m) – extratief, auch für größere und schwerere Fahrzeuge
- + Großes, helles Kellerabteil mit separater Beleuchtung, zwei Steckdosen und Regalsystem – perfekt für E-Bikes, Gefrierschrank, Hobby und Werkstatt
- + Aufzug im Haus
- + Nahezu barrierefreier Zugang – nur wenige Stufen bis zur Wohnung

---

This apartment impresses with its clean, modern lines, harmonious color scheme, and use of the highest quality materials for a luxurious living experience:

- + Open-plan living, dining, and kitchen area—the heart of the apartment with a harmonious transition to the sunny south-facing loggia
- + Real oak parquet flooring (oiled)
- + Glued parquet (low-emission parquet adhesive) – for a healthy indoor climate – nothing creaks or shifts.
- + 80x80 cm porcelain stoneware tiles
- + Indirect LED ceiling lighting – creates a feel-good atmosphere
- + Full ceiling height of 2.50 m and 2.11 m high doors
- + Modern high-contrast design

- + Two loggias (south and north)

The sanitary rooms impress with a combination of minimalist design, high-quality surfaces, and technical precision:

- + Main bathroom with bathtub – with concealed fittings, large-format tiles, and a clean aesthetic
- + Separate guest WC – generously proportioned and equally well equipped
- + Large vanity unit with integrated makeup area
- + Practical storage room with washing machine connection
- + Completely new sanitary installations – in line with current new building standards

Technology & comfort

- + Fiber optic connection in the house – ideal for working from home and streaming
- + Electric shutters and modern switch ranges in an elegant design
- + Electrical installation completely renewed – state-of-the-art, future-proof, and compliant with standards
- + Waterproofing under the tiles in accordance with the latest technical requirements
- + Full underground parking space (8.2 ft x 17 ft) – extra deep, also suitable for larger and heavier vehicles
- + Large, bright basement compartment with separate lighting, two power outlets, and shelving system – perfect for e-bikes, freezers, hobbies, and workshops
- + Elevator in the building
- + Virtually barrier-free access – only a few steps to the apartment

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, 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.

---

The apartment's surroundings are impressive, with park-like and very well-maintained access from the north side with bicycle racks. The owners' association consists of only 18 owners, which allows for pleasant and uncomplicated coordination within a pleasant owners and residents community.

## 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 Blumenbeeten – 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 Engelschalking sowie dem 4-gleisigen Ausbau der S8 profitieren, wo ein neuer Knotenpunkt entstehen wird, welcher zukunftsweisen für die Region sein wird.

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

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

---

The apartment is located in Munich-Bogenhausen, one of the city's most sought-after districts. The entire building is extremely well maintained; the path to the house leads through a park-like green space with mature trees and flowerbeds – arriving in a world that combines tranquility, elegance, and residential culture.

The surrounding area offers numerous green spaces such as Denninger Anger, Denninger Grünstreifen, and Pühnstraße Park – perfect for walkers, runners, and dog owners.

The bus lines right outside the front door conveniently connect the apartment to the subway at Richard-Strauss-Straße and the Daglfing S-Bahn station (S8 to the airport). There is also the X30 express bus (10 minutes to Ostbahnhof, 5 minutes to Arabellapark), which quickly connects all important stations in the east. The Mittlerer Ring and the A94 provide excellent connections to the entire Munich transport network.

In the long term, the property is likely to benefit greatly from the planned extension of the U4 from Arabellapark via Engelschalking and the 4-track expansion of the S8, which will create a new hub that will be forward-looking for the region.

There are a wide range of shopping facilities, doctors, schools, daycare centers, and charming cafés and restaurants in the immediate vicinity.

Bogenhausen has always been synonymous with stylish, green, and quiet living at a high standard – urban comfort meets the exclusivity of an established residential area.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Alle Fotos sind 100% echt

Küche, Wohn- u. Esszimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Hauptbad

# Exposé - Galerie



Alle Fotos sind 100% echt

Schlafzimmer 2



Alle Fotos sind 100% echt

Abstellkammer + Gang



# Exposé - Galerie



Alle Fotos sind 100% echt

Gäste WC mit Schminkplatz



Alle Fotos sind 100% echt

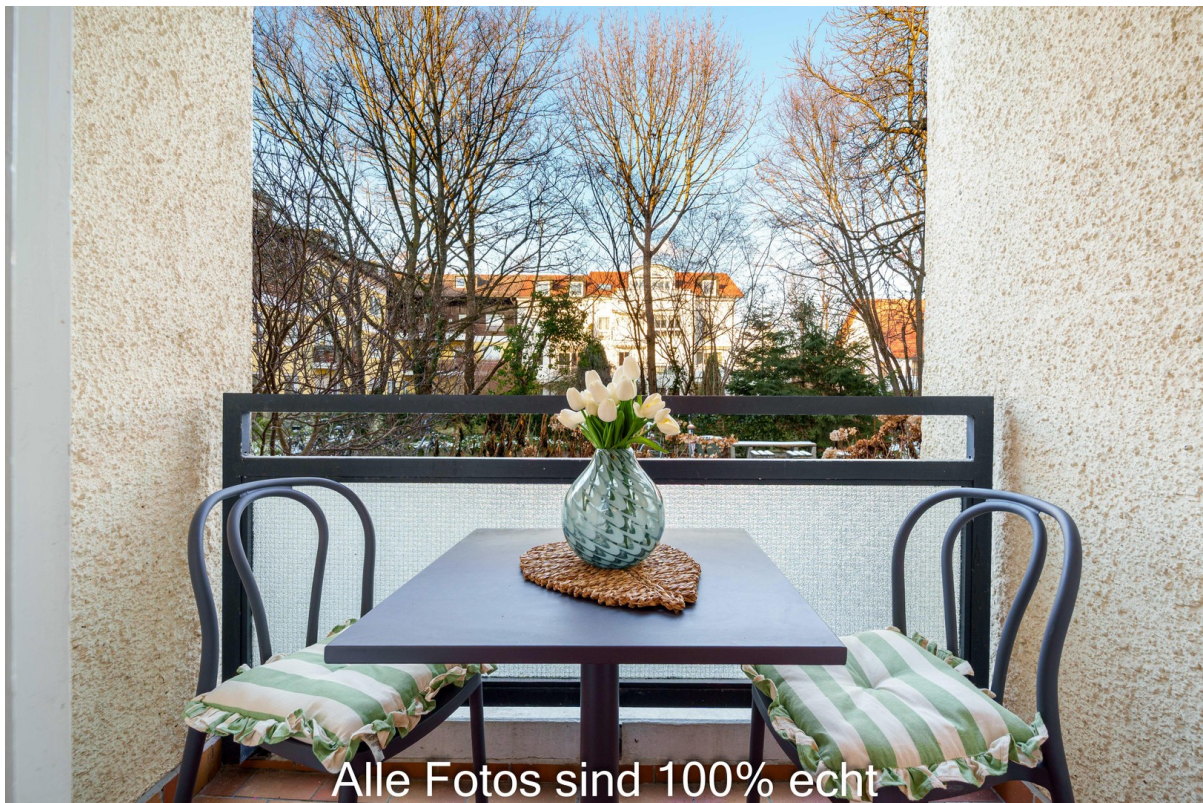
Küche, Wohn- u. Esszimmer



# Exposé - Galerie



Loggia Süd



Loggia Nord



# Exposé - Galerie



Alle Fotos sind 100% echt

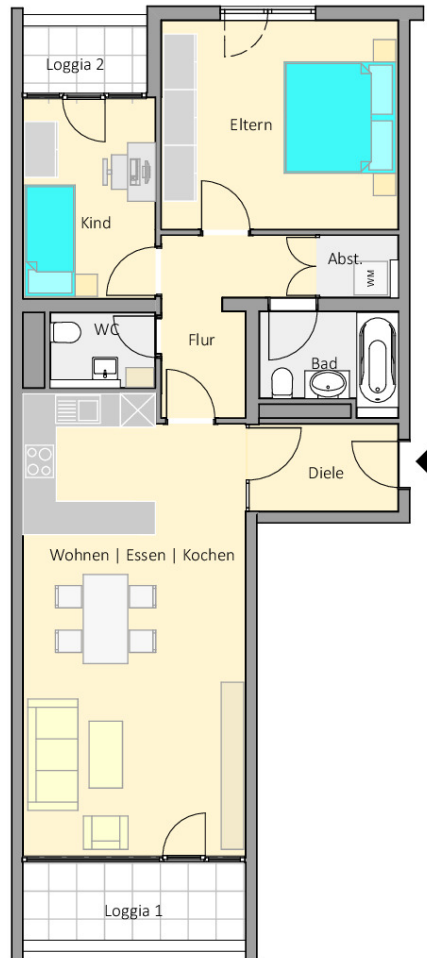
Details für Ambiente



Alle Fotos sind 100% echt

Details für Ambiente

# Exposé - Grundrisse



MUC-RSS-4, MUC-RSS-4\_Exposé  
1:100  
01.09.2025

Anschrift : Radspielerstr.4 München 81927

Bauherr : Hr. Jürgen Pfeiffer  
E-Mail : [jp@pfeiffer.immo](mailto:jp@pfeiffer.immo)  
Tel.: +49-8121-7925599