

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### 2 Zimmer Gartenwohnung in Bogenhausen zu vermieten / ab 01.05 bezugsfrei



Objekt-Nr. **OM-441214**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Yigit Yazicioglu

Marienburgerstr 53a  
81929 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.800 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Highlights dieser Wohnung:

- ca. 37 m<sup>2</sup> großer Wohn-/Schlaf-/Ess-/Kochbereich
- neu eingebauten Küche
- modernes Bad mit großzügiger bodennaher Dusche(90x120cm) mit Glasduschwand
- ca. 14 m<sup>2</sup> große Terrasse in Ost-Ausrichtung
- ca.35 m<sup>2</sup> großer Garten (Sondernutzungsrecht)
- ca.7 m<sup>2</sup>großer Keller

Das nach KfW 55 Standard fertiggestellte Wohngebäude verfügt über einen Personenaufzug, sodass jede Wohnung stufenfrei erreichbar ist.

## Ausstattung

Allgemeine Ausstattungsmerkmale

- Wände/Decken mit Malervliestapete tapeziert und bereits geweißt
- Echtholzparkettboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- dezentrale Einzelraum-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- elektrische Außenjalousien
- großformatige Feinsteinfliesen im Bad
- Videosprechanlage
- Personenaufzug
- separater Kellerraum
- separate Fahrradabstellbereiche
- Sat-Anlage für das Gebäude
- Aktuell ist das Schlafzimmer offen,

allerdings wird diesen Monateine Tür eingebaut, sodass der Raum dann vollständig abgetrennt ist.

• Die Wohnung ist mit einer eingebauten Küche ausgestattet, die über Elektrogeräte wie einen Geschirrspüler, Dunstabzugshaube, Elektroherd und Ofen verfügt.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Hinweis für Interessenten:

Aufgrund der hohen Anzahl an Anfragen bitten wir Sie, sich in Ihrer Nachricht kurz vorzustellen. Bitte geben Sie dabei möglichst folgende Informationen an:

- Anzahl der einziehenden Personen
- Beruf / Arbeitgeber
- Ungefähres monatliches Haushaltsnettoeinkommen
- Ob Haustiere vorhanden sind

Anfragen mit einer kurzen Vorstellung haben eine deutlich höhere Chance auf eine Rückmeldung. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer hervorragend angelegenen und gleichzeitig ruhigen Wohngegend in

München. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie mehrere Kindergärten, eine Grundschule, ein Gymnasium sowie eine Waldorfschule - ideal für Familien mit Kindern.

Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, EDEKA und dm sind ebenfalls bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Für Freizeit und Erholung stehen Spielplätze sowie der nahegelegene Familapark zur Verfügung.

Die U4-Bahn-Station ist nur ca. 6 Minuten zu Fuß entfernt und bietet eine direkte Anbindung an die Innenstadt. Auch die

S-Bahn ist innerhalb von 8 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar, was den Standort für Pendler besonders attraktiv macht.

Diese Lage vereint urbanes Leben mit familienfreundlicher Umgebung - perfekt für alle, die eine ruhige und zugleich

zentrale Wohngegend in München suchen.

WILLKOMMEN in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Wohnviertel München-Bogenhausen, ruhige und naturnahe Wohnlage -zwischen exklusiven Villen und dennoch in Innenstadt Nähe.

München-Bogenhausen liegt im nordöstlichen Teil Münchens und erstreckt sich von der Innenstadt bis zur Stadtgrenze und bietet eine Fülle an Möglichkeiten, die Freizeit zu genießen.

### **Infrastruktur:**

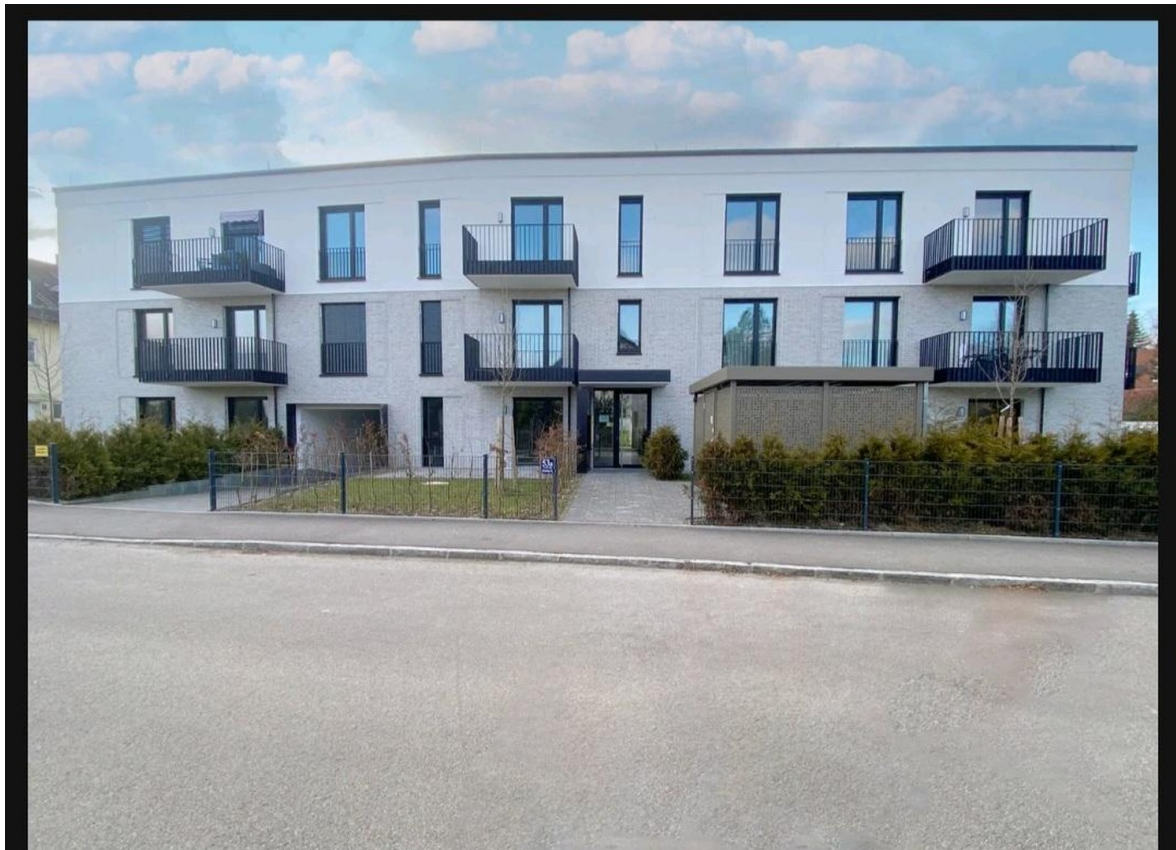
Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	49,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



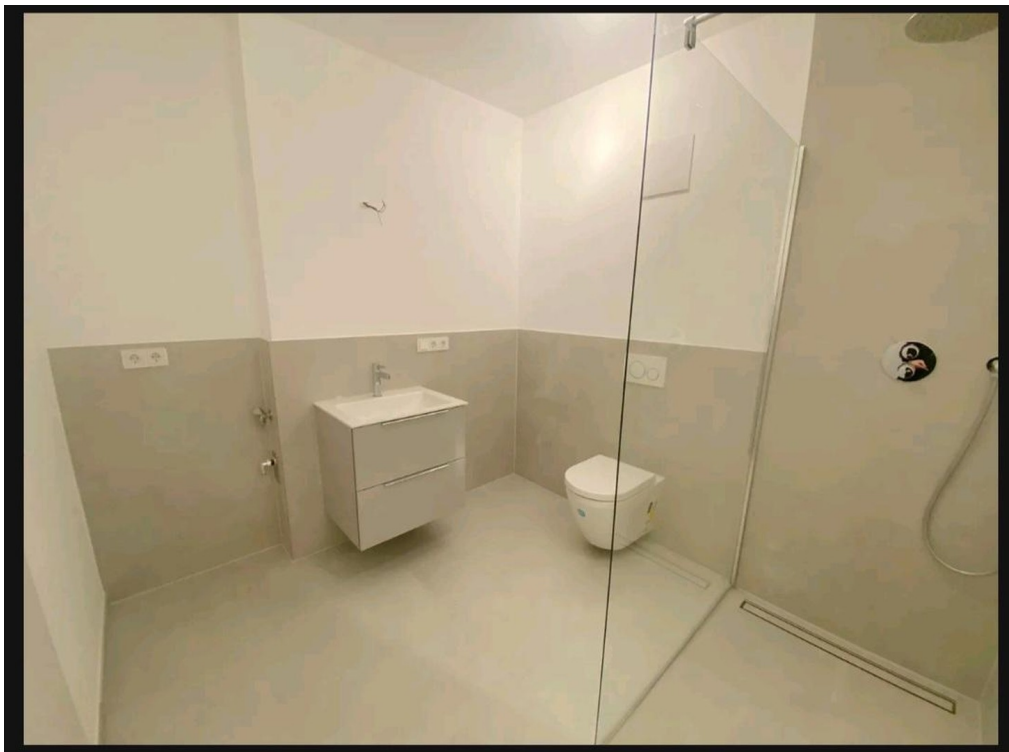
# Exposé - Galerie



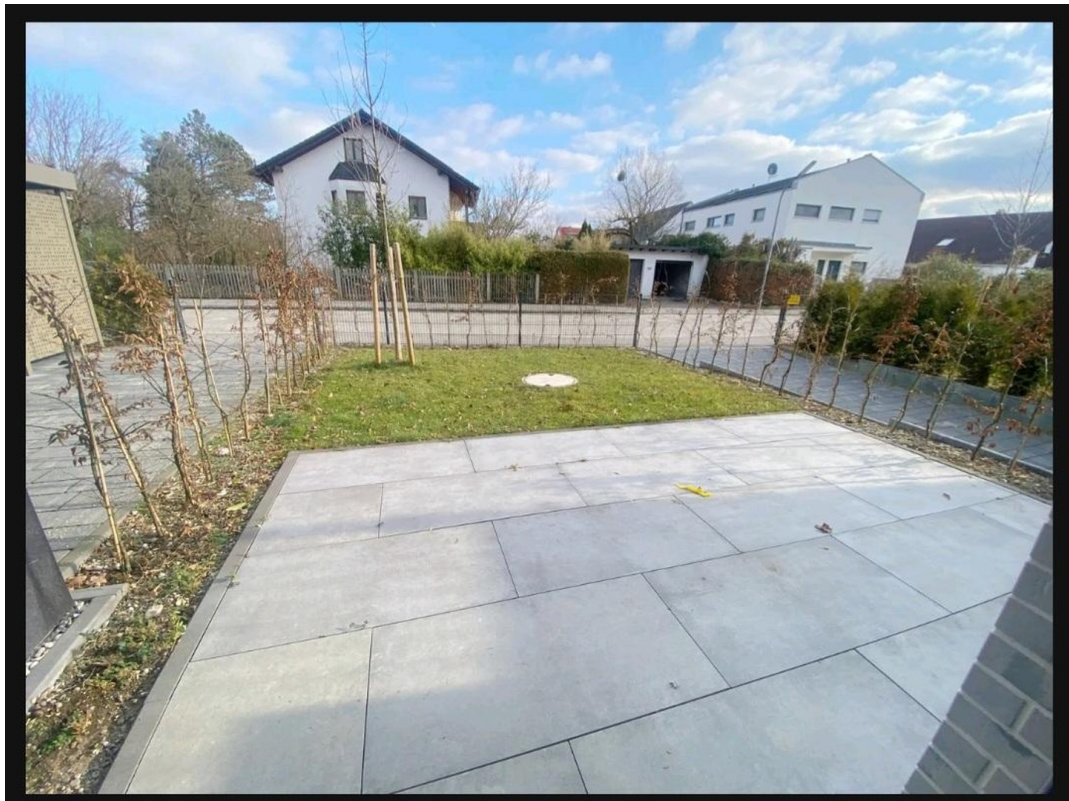
# Exposé - Galerie



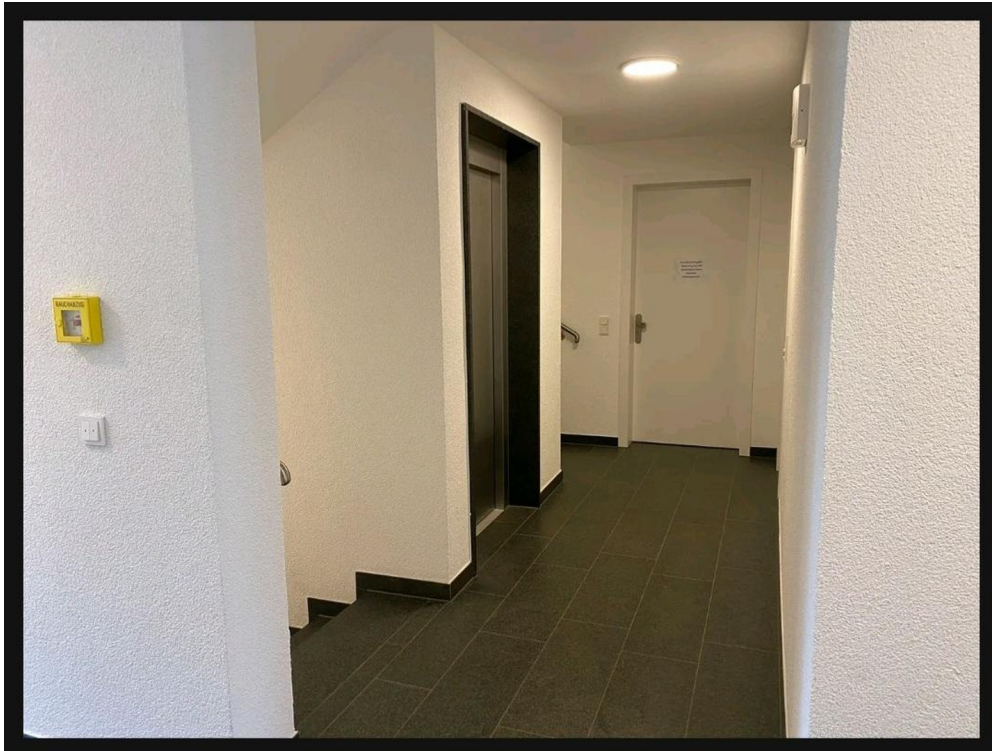
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



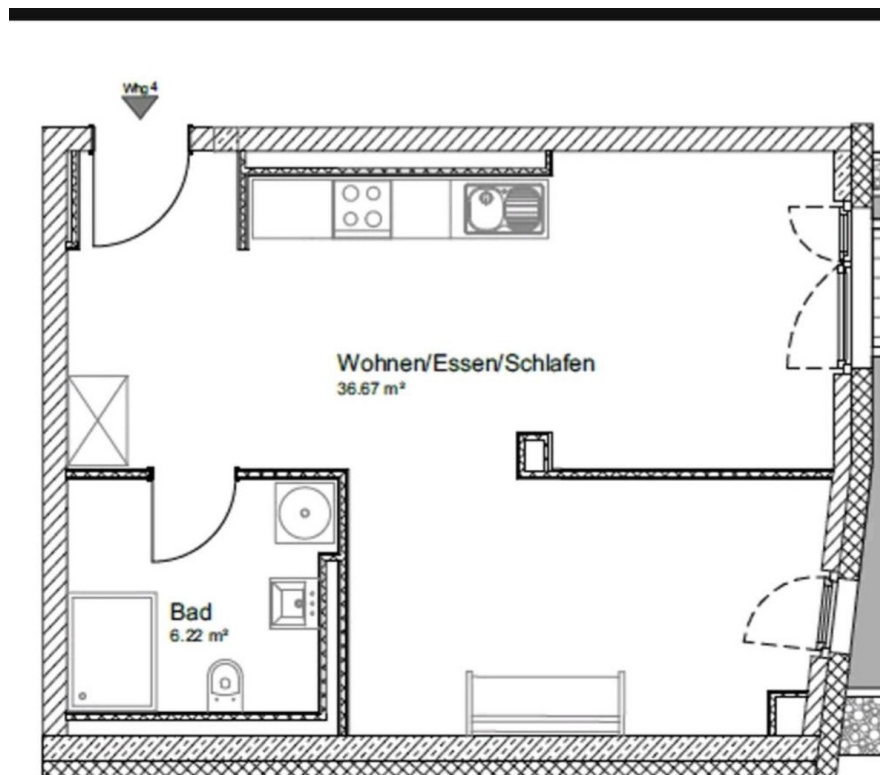
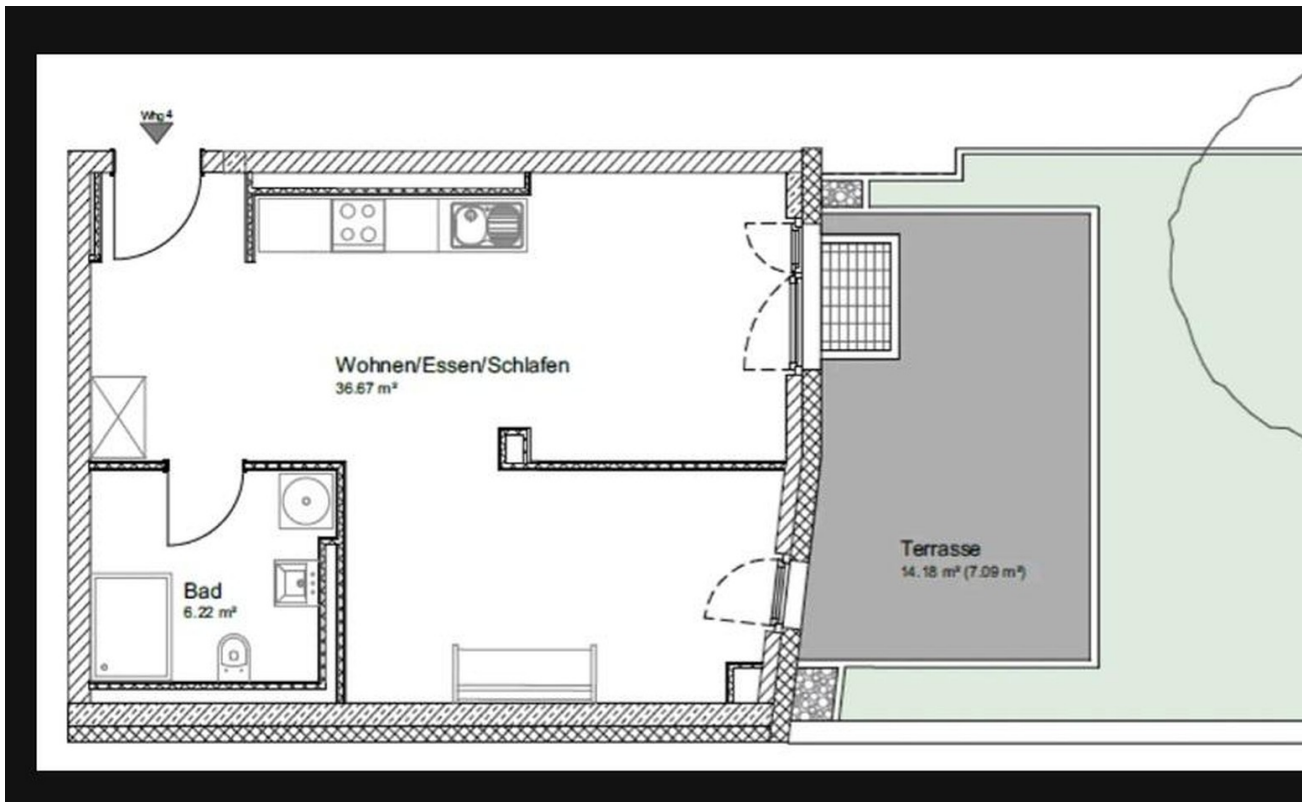
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

