

Exposé

Wohnung in München

Helle 3,5-Zimmer-Wohnung in gepflegter Anlage in Bogenhausen/Oberföhring



Objekt-Nr. OM-442374

Wohnung

Verkauf: **889.000 €**

Ansprechpartner:
Lisa Flügel

81925 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Etage	2. OG
Wohnfläche	89,41 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere schöne 3,5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in Bogenhausen/Oberföhring. Die Anlage wurde 2011 im modernen, mediterranen Stil errichtet und überzeugt mit ihrer harmonischen Architektur und Natursteinfassaden in warmen Beigetönen.

Wir haben die Wohnung 2019 übernommen und anschließend modernisiert – darunter Böden, Einbauschränke, Küche und Elektrik.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist großzügig geschnitten und vermittelt durch die bodentiefen Fenster ein besonders angenehmes, helles Raumgefühl. Eine hochwertige Einbauküche mit Markengeräten bleibt in der Wohnung. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

In allen Wohn- und Schlafräumen liegt durchgehend Echtholzparkett, kombiniert mit einer Fußbodenheizung inklusive Einzelraumsteuerung. Im Schlafzimmer, Flur, Bad und Gäste-WC sorgen maßgefertigte Einbauschränke für zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer verfügt über Badewanne, separate Dusche und Handtuchheizkörper.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Balkon mit Blick auf das angrenzende Wäldchen, ein Kellerabteil, ein Fahrradstellplatz sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung bietet sich ideal für Paare oder kleine Familien an. Weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin teilen wir gerne auf Anfrage.

Ausstattung

- Hochwertiger Echtholzparkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Große, bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung, Rollläden, Plissees und Fliegengittern
- Offener Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche und hochwertigen Markengeräten
- Maßgefertigte Einbauschränke in Schlafzimmer, Bad, WC und Flur
- Komfortables Bad mit Badewanne, separater Dusche, Handtuchheizkörper und hochwertigen Einbaumöbeln
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Videosprechanlage
- Lift ab Kellergeschoss (TG) (barrierefreier Zugang)
- Einzelstellplatz in der Tiefgarage, Kellerabteil und Fahrradstellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist voraussichtlich ab August/September 2026 bezugsfrei (nach Vereinbarung).

Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Bogenhausen/Oberföhring – grün, ruhig und dennoch zentral. An den Ausläufern des Englischen Gartens gelegen (fünf Gehminuten entfernt), bietet

die Umgebung ideale Möglichkeiten zum Spaziergehen, Radfahren oder für erholsame Stunden in der Natur.

Alles für den täglichen Bedarf befindet sich in unmittelbarer Nähe: Supermarkt, Apotheke, Bäcker, Metzger, Restaurants (Freisinger Hof), Biergärten (St. Emmeramsmühle), das Cosimabad sowie verschiedene Sportmöglichkeiten (z. B. Scheck Club oder Cosima Tennis Club).

Die Anbindung ist hervorragend: Die Haltestelle St. Emmeram erreicht man in wenigen Gehminuten. Von dort aus gelangt man mit den Buslinien 50, 188, 189 und 232 sowie den Straßenbahnlinien 16, 17 und 37 schnell in die Innenstadt. Die S8 ab Unterföhring oder Johanneskirchen bietet zudem eine direkte Verbindung zum Flughafen München in ca. 20 Minuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Gästezimmer

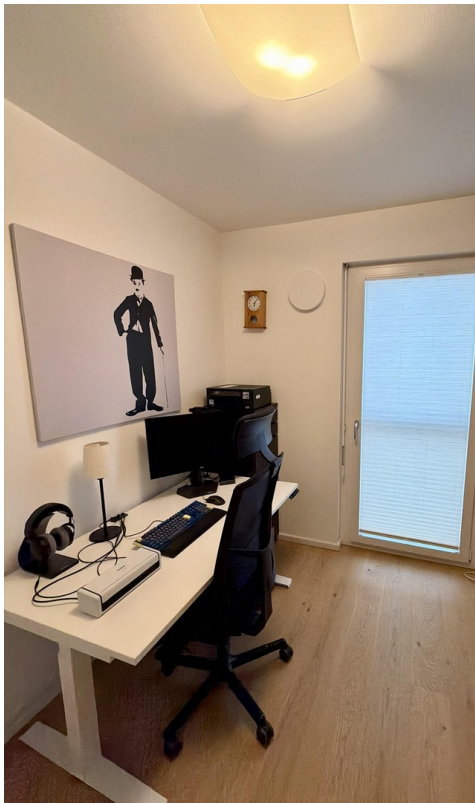


Kinderzimmer/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Gästezimmer



Arbeitszimmer/Gästezimmer



Einbauschränk Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Einbauschränken



Badezimmer mit Einbauschränken

Exposé - Galerie



Dusche im Badezimmer



WC mit Einbauschränk



Außenanlage und Eingang

Exposé - Galerie



Eingangsbereich innen



Eingangsbereich zur Wohnung

Exposé - Galerie

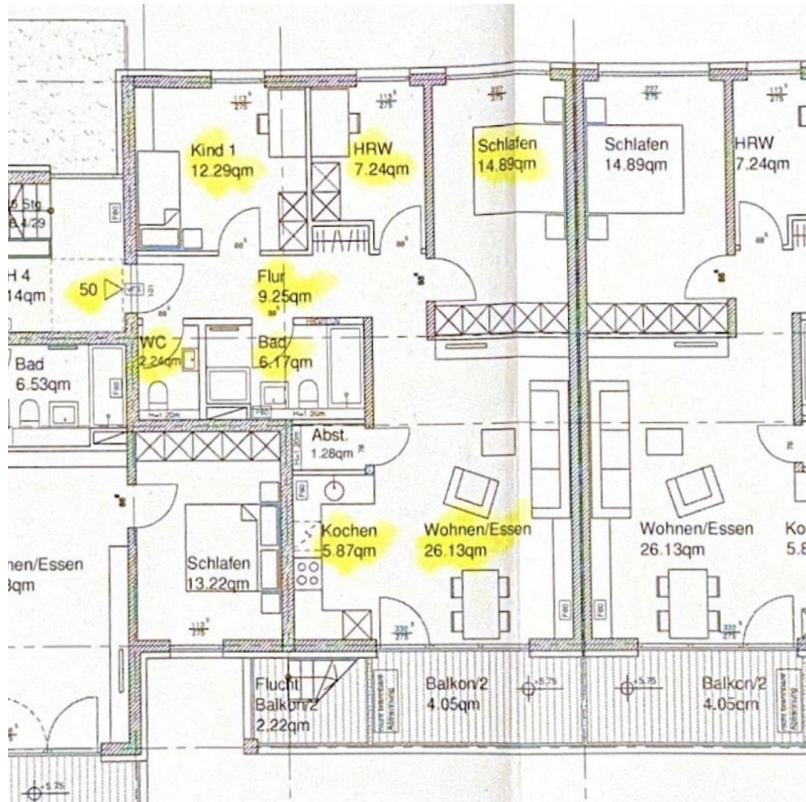


Aufzug



Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss