

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Gut geschnittene 2 Zimmerwohnung in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-443046**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Ulrich Schmid

81925 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	41,05 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	43,42 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	327 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine ruhige Wohnlage. Sie befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit vier Etagen, das kontinuierlich modernisiert wurde. Die Wohnung selbst wurde zuletzt im Jahr 2025 umfassend modernisiert und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Wohn- und Schlafzimmer sind mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet und wirken hell und freundlich. In Flur, Küche und auf dem Balkon wurden moderne Feinsteinfliesen verlegt. Der Balkon mit Außensteckdose lädt zum Entspannen ein, während Rollläden an allen Fenstern zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bieten.

Das modernisierte Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschkabine sowie einen Handtuchheizkörper und präsentiert sich in zeitgemäßem Design.

Doppelverglaste Fenster und die Balkontür der Firma Weiß & Weiß sorgen für guten Wärme- und Schallschutz. Die Beheizung erfolgt über wartungsarme Fernwärme. Für zusätzliche Sicherheit sorgen ein Einbruchschutz an der Wohnungstür sowie eine abschließbare Balkontür. Eine Gegensprechanlage verbindet die Wohnung direkt mit dem Hauseingang.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum. Zusätzlich stehen ein gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum sowie Fahrradabstellflächen zur Verfügung.

Die Wohnanlage ist gepflegt und wird regelmäßig instand gehalten. Dach und Fassade wurden vor etwa fünf Jahren erneuert, ebenso die Wasseraufbereitungsanlage. Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant.

Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz kann optional für 25.000 € erworben werden. Dieser befindet sich direkt unterhalb der Wohnung, weniger als 20 Meter entfernt. Be- und Entladen ist zudem bequem direkt vor der Haustür möglich.

Ein weiterer Vorteil: Beim Kauf der Wohnung fallen keine Maklergebühren an.

## Ausstattung

- In jüngster Zeit fortlaufend renoviert
- Gepflegte Wohnanlage
- Balkon mit Sonne am Nachmittag
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Kleine, funktionale Einbauküche
- Modernes Badezimmer (erneuert 2025)
- Hochwertige Fliesen und Parkettböden (neu verlegt zuletzt in 2025)
- Eigenes Kellerabteil
- Fenster und Balkontür zweifach schall- und wärmeisolierverglast
- Fernwärme
- Tiefgaragen-Stellplatz vorhanden (kein Duplex)
- Hochparterre mit vier darüberliegenden Stockwerken
- Dach, Fassade und Wasseraufbereitungsanlage erneuert
- Wohnungstür mit zusätzlichem Einbruchschutz, Balkontür abschließbar

Weitere detaillierte Informationen zum Objekt sind auf Anfrage selbstverständlich jederzeit möglich.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in 81925 Oberföhring/Bogenhausen, einem begehrten Stadtteil Münchens, der direkt an den Englischen Garten grenzt. Die Lage vereint die Vorzüge städtischen Wohnens mit Ruhe und Natur: Sie profitieren von der Nähe zur Innenstadt, genießen zugleich aber die Wohnqualität eines grünen und ruhigen Wohngebiets ohne störenden Durchgangsverkehr.

**Infrastruktur:** Zur Infrastruktur gehören Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, Rewe und Lidl sowie Bäckereien, Apotheken, Restaurants, Biergärten und ein Fitnessstudio (Clever Fit), die allesamt fußläufig erreichbar sind. Für Freizeit und Erholung stehen die Isarauen, der Englische Garten und weitere Grünanlagen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

**Öffentlicher Nahverkehr:** Mehrere Buslinien verbinden die Umgebung mit U- und S-Bahn-Stationen. Auch die Tram (Haltestelle St. Emmeram) ist schnell erreichbar, sodass die Münchner Innenstadt und umliegende Stadtteile bequem erreicht werden können.

**Verkehrsanbindung:** Mit dem Auto gelangen Sie über die Oberföhringer Straße in kurzer Zeit sowohl in die Innenstadt als auch auf den Mittleren Ring, den Frankfurter Ring sowie zur Autobahn A9. Haltestellen für Bus und Tram befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

**Besonderheit:** Die Wohnanlage ist nach innen versetzt, sodass keine öffentliche Straße direkt an ihr vorbeiführt. Der private Zufahrtsweg der WEG sorgt zusätzlich für ein gepflegtes und ruhiges Umfeld.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer2

# Exposé - Galerie



Balkon1



Balkon2

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Abstellraum Keller



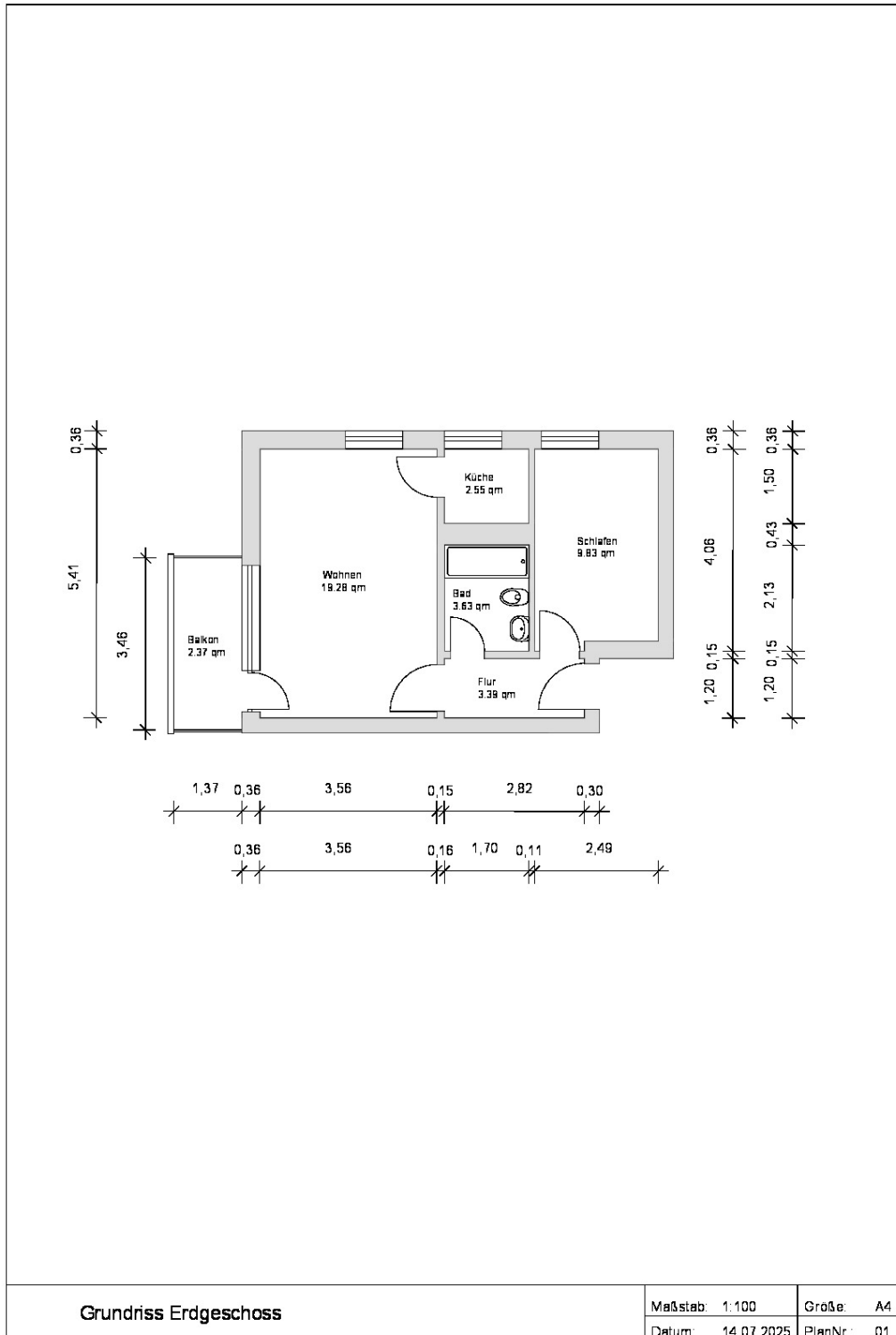
Hauseingang

# Exposé - Galerie



Zufahrtsweg zu Haus und Garage

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung WoFIV  
14.07.2025

Erdgeschoss

Anschrift:

Bernheimer Strasse 4; 81925 München

Raumbezeichnung	Anrechenbarkeit in m²			Brutto Wohnfläche	Wohnfläche
	zu 0 %	zu 50 %	zu 100 %	in m²	in m²
Flur	0	0	3,39	3,39	3,39
Schlafen	0	0	9,83	9,83	9,83
Bad	0	0	3,63	3,63	3,63
Wohnen	0	0	19,28	19,28	19,28
Balkon	0	4,74	0,00	4,74	2,37
Küche	0	0	2,55	2,55	2,55
<b>Summen:</b>	<b>0</b>	<b>4,74</b>	<b>38,68</b>	<b>43,42</b>	<b>41,05</b>

# Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung DIN 277  
14.07.2025

Erdgeschoss

Anschrift:

Bernheimer Strasse 4; 81925 München

Raumbezeichnung	Anrechenbarkeit in m <sup>2</sup>			Brutto Wohnfläche	Wohnfläche
	zu 0 %	zu 50 %	zu 100 %	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>
Flur	0	0	3,39	3,39	3,39
Schlafen	0	0	9,83	9,83	9,83
Bad	0	0	3,63	3,63	3,63
Wohnen	0	0	19,28	19,28	19,28
Balkon	0	0	4,74	4,74	4,74
Küche	0	0	2,55	2,55	2,55
<b>Summen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43,42</b>	<b>43,42</b>	<b>43,42</b>