

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Provisionsfreie 2-Zimmer-Hochparterrewohnung mit Balkon in Oberföhring



Objekt-Nr. **OM-443046**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Ulrich Schmid

Bernheimerstr. 4-8
81925 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	41,05 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	43,42 m ²	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 (mtl. 45 € TG-Hausgeld). Dieser befindet sich direkt unterhalb der Wohnung, weniger als 50 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

- ca. 41,05 m² Wohnfläche nach WoFIV
- 2 Zimmer mit gut nutzbarem Grundriss
- Hochparterre in ruhiger Innenlage
- Balkon mit Nachmittagssonne
- Wohnzimmer mit direktem Balkonzugang
- Eichenparkett in Wohn- und Schlafzimmer
- Feinstein-Fliesen in Flur, Küche und Balkon
- kompakte Einbauküche
- Bad mit Wanne, Duschkabine und modernisierten Sanitärelementen
- zweifach verglaste Fenster und Balkontür
- Rollläden an den Fenstern
- Fernwärme
- eigenes Kellerabteil
- gepflegte Wohnanlage mit erneuerter Fassade und erneuertem Dach
- optionaler TG-Einzelstellplatz, kein Duplex

- provisionsfrei für Käufer

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Balkon 1

Exposé - Galerie



Balkon2

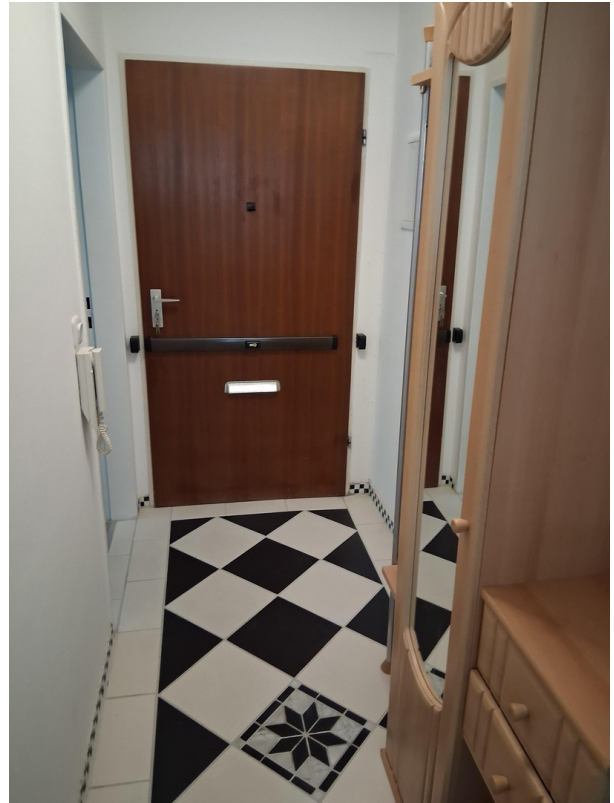


Küche

Exposé - Galerie



Bad



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Tiefgarage



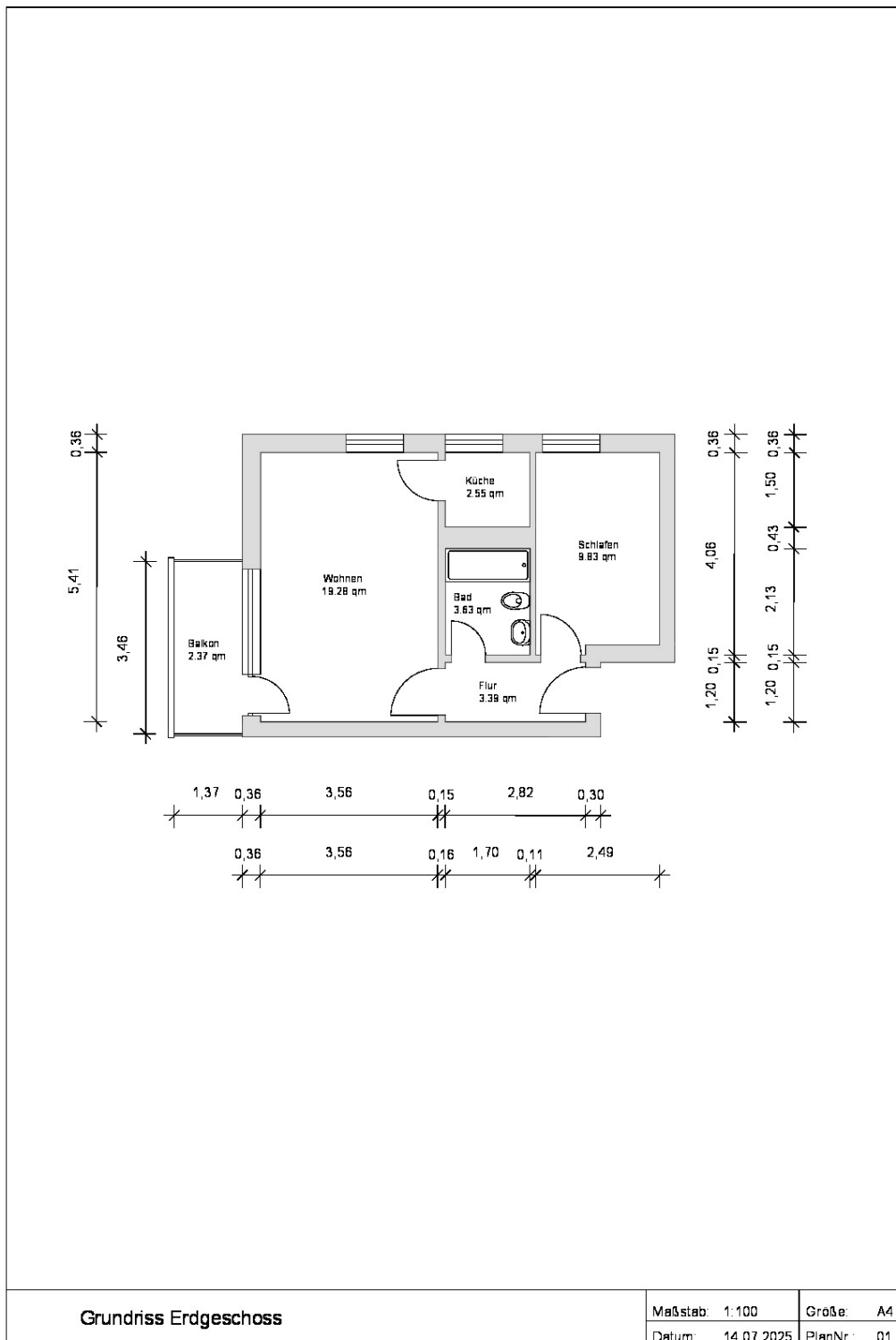
Hauseingang

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
Summen:	0	4,74	38,68	43,42	41,05

Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung DIN 277
14.07.2025

Erdgeschoss

Anschrift:

Bernheimer Strasse 4; 81925 München

Raumbezeichnung	Anrechenbarkeit in m ²			Brutto Wohnfläche	Wohnfläche
	zu 0 %	zu 50 %	zu 100 %	in m ²	in m ²
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
Summen:	0	0	43,42	43,42	43,42