

Exposé

Wohnung in München-Bogenhausen

Provisionsfrei: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in Parkstadt Bogenhausen - Potenzial auf 4 Zimmer



Objekt-Nr. OM-444812

Wohnung

Verkauf: **590.000 €**

81677 München-Bogenhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	74,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	457 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objekt-Highlights auf einen Blick:

- + Lage: Absolut ruhig und dennoch zentral im begehrten Ensemble „Parkstadt Bogenhausen“ (81677).
- + Energieausweis: Das Objekt steht unter Ensembleschutz und somit befreit von der Ausweispflicht.
- + Zustand: 2016 komplett kernsaniert (Elektrik, Heizkörper, Bodenbeläge, Bad & Küche).
- + Schnitt: Exzellenter Grundriss mit drei großzügigen, hellen Zimmern.
- + Potenzial: Optionale Umgestaltung in eine 4-Zimmer-Wohnung durch Verlegen der Küche ins Wohnzimmer möglich.
- + Balkon-Ausrichtung: Südöstlich mit viel Sonne.
- + Stauraum und Parken: Großer, trockener Kellerraum; 1x Außenstellplatz und 1x große, abschließbare Tiefgaragen-Gitterbox.
- + Infrastruktur: Kindergarten, Gymnasium, EDEKA, Apotheke, Ärzte und Café in nur 3 Minuten Gehweg erreichbar.
- + Bezugsfrei: Die Wohnung kann zum 01.07.2026 leer (ohne Mieter) übernommen werden.
- + Privatverkauf: Keine zusätzliche Maklerprovision!

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Diese Wohnung im vierten Obergeschoss (ohne Lift) besticht durch ihre außergewöhnliche Helligkeit und absolute Ruhe. Da Sie ganz oben wohnen, genießen Sie den Vorteil, keine Nachbarn über sich zu haben.

Die Wohnung wurde 2016 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen. Dabei wurden sämtliche Elektroleitungen, alle Heizkörper sowie die Bodenbeläge erneuert. Ein modernes Badezimmer und eine Einbauküche runden das Gesamtbild ab.

Besonderes Potenzial:

Der aktuelle Schnitt ist hervorragend – alle drei Zimmer sind großzügig geschnitten. Für Familien oder Home-Office-Bedarf bietet die Wohnung die Möglichkeit, die Küche in den Wohnbereich zu verlegen. Dadurch lässt sich ein zusätzlicher vierter Raum kreieren.

Ausstattung

Das Objekt (Baujahr 1959) ist Teil eines gepflegten Ensembles und daher vom Energieausweis befreit (Ensembleschutz).

Die Wohnung befindet sich im 4. Stock - Haus ohne Aufzug.

Die Tiefgaragen wurden vor wenigen Jahren komplett kernsaniert.

Die Instandhaltungsrücklagen sind solide, es stehen keine Reparaturen an.

Heizungsart: Fernwärme.

Keller: Ein großes Plus ist das ca. 11 m² große Kellerabteil – trocken, mit eigenem Fenster und eigenem Stromanschluss (über den Wohnungszähler).

Stellplätze: Zum Objekt gehören eine abschließbare Tiefgaragen-Gitterbox (25.000 €) sowie ein Außenstellplatz (10.000 €), der im Grundbuch fest zugeschrieben ist. Gesamtpreis der Wohnung inkl. Stellplatz und TG: 625.000 EUR.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Finanzielle Eckdaten:

+ Kaufpreis Wohnung: 590.000 € + Kaufpreis Stellplatz & TG: 35.000 € = Gesamtkaufpreis 625.000 €.

+ Hausgeld: 457 €/Monat (davon ca. 300 € Mieter Nebenkosten-Vorauszahlungen).

+ Grundsteuer: ca. 20 €/Monat (59,45 € pro Quartal).

+ Aktuelle Mieteinnahmen: Kaltmiete 1.790 € (Whg) + 100 € (TG) + 55 € (Außenstellplatz): 1.945 € + 300 € NK = 2.245 €.

Lage

Infrastruktur & Lage:

Die Wohnung bietet eine perfekte Nahversorgung. In nur 3 Minuten Gehweg erreichen Sie:

Kindergarten und Schule

Edeka und weitere Einkaufsmöglichkeiten

Ärzte und Apotheke

Gemütliche Cafés & Eis Cafés

Die Anbindung an den ÖPNV ist ideal: U-Bahn (U4 Böhmerwaldplatz) und Bus sind ca. 5 Gehminuten entfernt, die S-Bahn (Leuchtenbergring) erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Flur Eingangsbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon Südöstlich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Küche

Exposé - Galerie



Küche

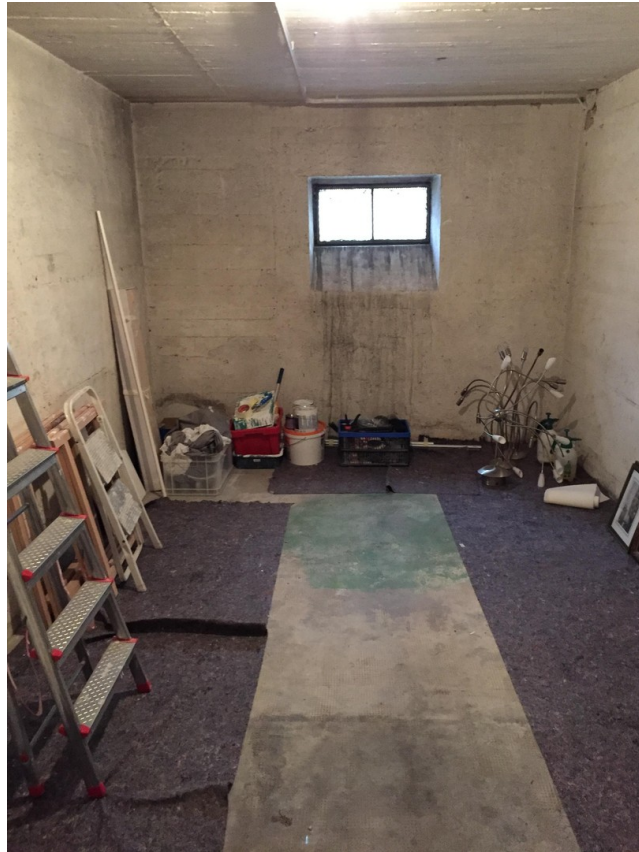


Bad



Bad

Exposé - Galerie



Keller



Keller

Exposé - Galerie



Außenansicht

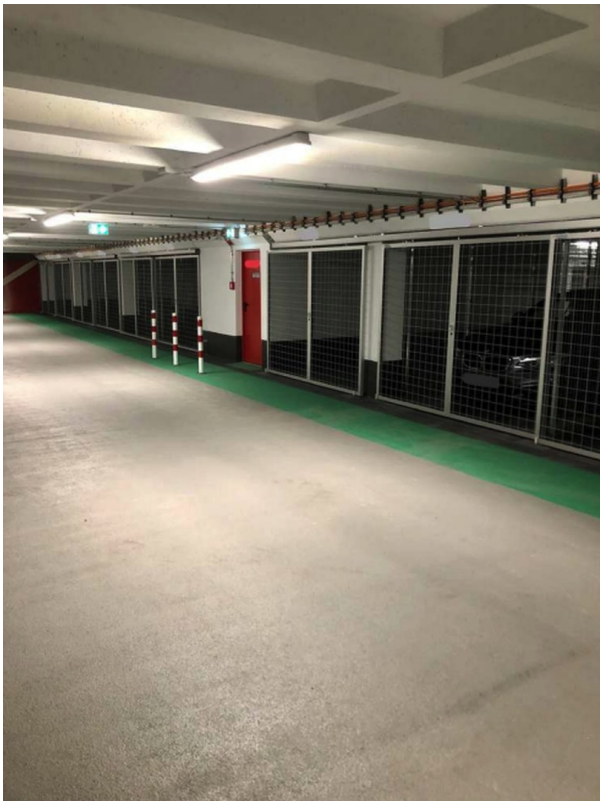


Eigener Stellplatz

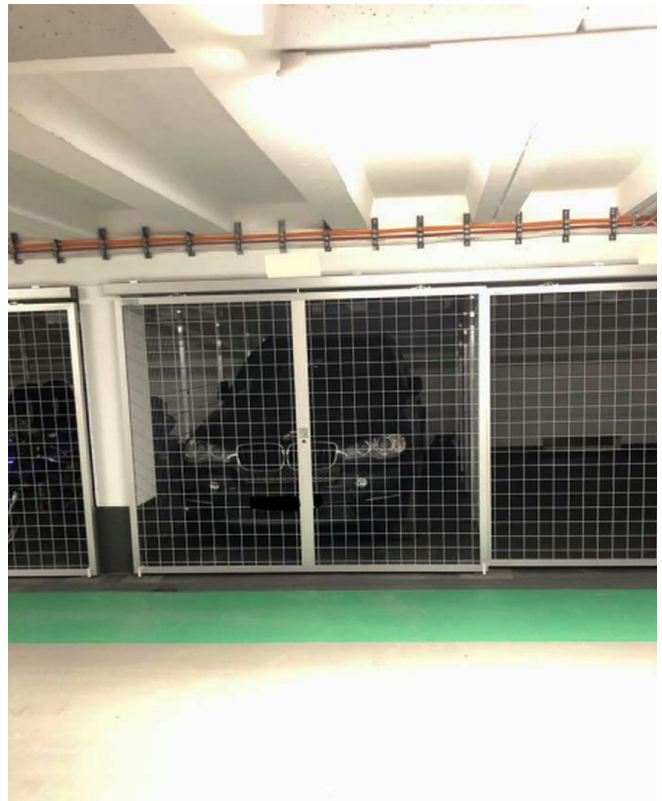
Exposé - Galerie



Eigener Stellplatz



Tiefgarage



Eigener Tiefgaragen-Gitterbox

Exposé - Grundrisse

