

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

**Von privat: Sonnige, frisch renovierte 4,5-Zi-
Gartenwohnung in begehrter Lage v. Bogenhausen-
Denning**



Objekt-Nr. **OM-446285**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **1.490.000 €**

Ansprechpartner:
Sabine Hackenjös

81927 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	196,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	134,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle, großzügig geschnittene 4,5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch ein besonderes Wohnambiente mit viel Raum für individuelle Gestaltung. Der umlaufende, private Garten mit großzügiger Terrasse und eigenem Gartentor bietet ideale Voraussetzungen zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien.

Ein besonderes Highlight ist der separate Zugang zum Souterrain. Dieser Bereich lässt sich hervorragend als eigenständige Einheit nutzen – ideal für Homeoffice, Gäste, erwachsene Kinder oder auch zur teilweisen Vermietung.

Die Fassade des Hauses wurde kürzlich umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Erscheinungsbild.

Das Souterrain eröffnet zusätzliche, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Anschlüsse für eine Küche sowie die Option zur Einrichtung einer Sauna sind bereits vorhanden. Ob Fitnessbereich, Büro, Hobbyraum oder separate Wohneinheit – dieser Bereich bietet maximale Flexibilität für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Highlights auf einen Blick:

- 4,5 Zimmer auf zwei Ebenen
- Helle, freundliche Wohnatmosphäre
- Privater, umlaufender Garten mit großer Terrasse
- Eigenes Gartentor für zusätzlichen Komfort
- Separater Eingang im Souterrain
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Büro, Gästebereich, Einliegerwohnung)
- Anschlüsse für Küche oder Sauna im Souterrain
- Modernisierte Hausfassade

Diese Wohnung vereint großzügiges Wohnen, Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Ausstattung

- 4,5 Zimmer, verteilt auf Erdgeschoss und Souterrain, mit drei großen Fenstern im Untergeschoss
- Frisch renoviert, modern gestaltet und lichtdurchflutet
- Hochwertige Bäder mit Natursteinbelägen (Verde Forest und Emperador Marmor)
- Edler Bodenbelag vom belgischen Hersteller Belgica
- Videoklingelanlage für zusätzlichen Komfort und Sicherheit
- Ca. 135 m² Wohnfläche sowie ca. 196 m² Wohn-/Nutzfläche, jeweils ohne Gartenanteil
- Rundumlaufender, privater Garten mit ca. 250 m², exklusiv zur Wohnung gehörend
- Sonnige Ausrichtung nach Nord, Ost und Süd
- Glasfaseranschluss vorhanden

- Option zur Einrichtung einer Einliegerwohnung im Untergeschoss dank separatem Zugang sowie vorbereiteten Anschlüssen für Bad und Küche
- Fußbodenheizung und elektrische Rollläden
- Tiefgaragenstellplatz im Haus, bequem per Aufzug erreichbar
- Kellerraum mit Sanitäranschlüssen, ideal für alternative Nutzung (z. B. zusätzliches Bad)
- Kleine, repräsentative Eigentümergemeinschaft

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gehobenen, familienfreundlichen und besonders ruhigen Villenlage im Münchner Stadtteil Bogenhausen-Denning. Mehrere Buslinien sind in nur fünf Minuten erreichbar. Mit dem Auto gelangt man in etwa 15 Minuten in die Innenstadt, zum Flughafen in rund 25 Minuten.

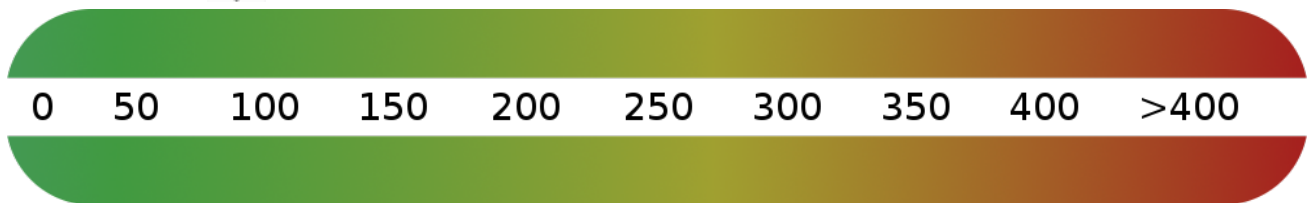
Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants, Ärzte, Bäckereien, Supermärkte und Cafés liegen bequem in fußläufiger Entfernung. Auch Kindergarten, Schule und Kirche sind schnell zu Fuß erreichbar. Ein privater, ruhiger Spielplatz befindet sich nur eine Minute vom Haus entfernt, eine großzügige Parkanlage in etwa 350 Metern.

Darüber hinaus gibt es in der Umgebung verschiedene Fitnessstudios und Tennisanlagen. Die Wohnung liegt zudem in einem Carsharing-Gebiet, und ein Fahrrad-Schnellweg in Richtung Innenstadt ist bereits geplant.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	91,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer UG



Terrasse/Garten

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



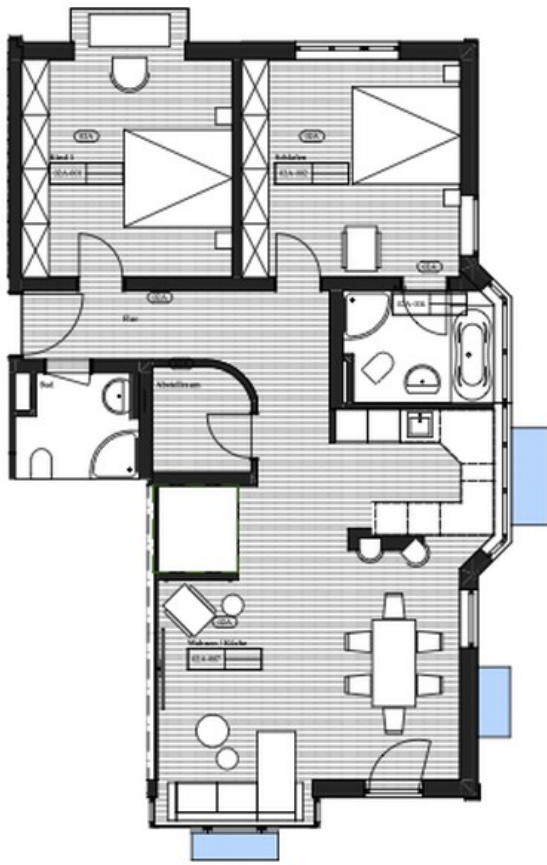
Wohnzimmer UG

Exposé - Galerie

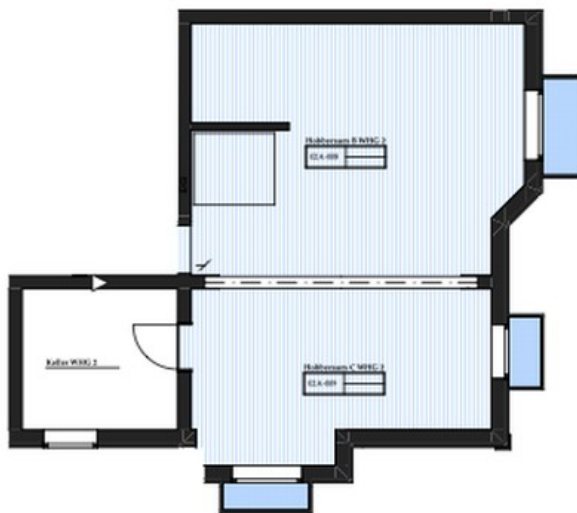


Kinderzimmer

Exposé - Grundrisse



0. EG 1:100



-1. UG 1:100

Grundriss