

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Lichtdurchflutete Gartenwohnung mit Hauscharakter in München Bogenhausen/Daglfing. Provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-450998**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **1.950.000 €**

81929 München
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1970 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 2 | Zustand | saniert |
| Zimmer | 4,00 | Schlafzimmer | 3 |
| Wohnfläche | 229,86 m ² | Badezimmer | 3 |
| Nutzfläche | 80,00 m ² | Etage | Erdgeschoss |
| Energieträger | Gas | Carports | 1 |
| Preis Garage/Stellpl. | 30.000 € | Stellplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 614 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Direkt vom Eigentümer

Alle Bilder real, ohne KI, kein Staging

Baujahr: 1970 aufgestockt 1998/99

Wohnfläche ca. 230 m²

Zimmer: 4

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint die Großzügigkeit eines Hauses mit Garten mit dem Komfort einer Erdgeschosswohnung in begehrter, guter Lage von München-Bogenhausen (Stadtteil Daglfing).

Die zum Verkauf stehende Wohnung erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss eines gepflegten 4-Parteien-Hauses in Massivbauweise. Mit einem separaten Außenzugang bietet sie ein hohes Maß an Privatsphäre. Die ungewöhnliche Zuordnung des fast gesamten Gartenbereichs zur Erdgeschosswohnung verleiht dieser Wohnung einen Hauscharakter.

Der lichtdurchflutete, offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit einer lichten Höhe von 2,47 m bis 2,90 m erstreckt sich über ca. 80 m² in Split-Level Bauweise mit einer circa 10 Meter breiten Fensterfront in Süd-/Westausrichtung zum Garten. Diese öffnet sich über große Schiebetüren zur sonnigen Südterrasse, die den Wohnbereich nach außen verlängert. Die Terrasse ist mit hochwertigen Thermoeste-Dielen ausgestattet. Im mittleren Terrassenbereich spendet eine elektrisch gesteuerte Markise im Sommer angenehmen Schatten und ein Außenkamin bietet abends eine außergewöhnliche, entspannte Atmosphäre.

Die ca. 75 m² große Terrasse, ebenfalls in Split-Level Bauweise, geht fließend in den privat nutzbaren Garten über, mit ca. 570 m² in Südausrichtung und weiterem großzügigen Pflanzenbestand rund um das Haus. Garten und Terrasse sind mit Beleuchtung ausgestattet.

Eine gut erhaltene ca. 2 m hohe Außenmauer, die sich im Bestandsschutz befindet, grenzt das Gartenanwesen zur ruhigen Anwohnerstraße ab. Der Garten ist von außen nicht einsehbar.

Zusätzlich steht im Nordteil des Anwesens auf der Gartenfläche ein massiv gebautes Gartenhaus mit ca. 60 m² zur alleinigen Nutzung zur Verfügung mit Stromanschluss und stillgelegtem Wasseranschluss (Leitungen vorhanden, aber inaktiv). Ideal für Fahrräder, Sport-Equipment, Atelier, sonstige Hobbies und/oder Winterlager für die Terrassenmöbel.

Neben dem Wohn-/Essbereich, stehen drei separate Zimmer für Schlafen, Arbeiten und/oder Kinder zur Verfügung. Ein weiterer, voll nutzbarer Wohnraum über 40 m² befindet sich im Untergeschoß mit einer lichten Höhe von 2,25 m und großzügigen Fensterflächen. Dieser Raum ist sowohl intern über die Wohnung selbst als auch von außen, über einen separaten Zugang erreichbar.

Zwei modernisierte Tageslicht Bäder mit bodentiefen Duschen und einer Infrarotsauna wurden 2021/2022 aufwendig mit Steinzeug Fliesen saniert. Teilbereiche der Bodenflächen sind mit einer zusätzlichen elektrischen Bodenheizung ausgestattet. Neben den zwei Bädern verfügt die Wohnung über ein weiteres separates Gäste-WC. Auch dieses ist mit einem Fenster ausgestattet.

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien mit Kindern als auch für ein Paar, das eine sehr großzügige Wohnimmobilie sucht. Die Aufteilung der Räume lässt darüber hinaus viele Möglichkeiten für Home-Office Planungen zu.

Die Wohnung wird seit 24 Jahren vom Eigentümer selbst bewohnt und ist entsprechend in einem gepflegten Zustand. Hintergrundinformationen zu den Sanierungsmaßnahmen und besondere Details zur Wohnung erhalten Sie aus erster Hand.

Umfangreiche Dokumente zum Anwesen werden beim Kauf zur Verfügung gestellt.

Die Wohnung wird wegen privater Veränderungen veräußert.

Übergabe: Spätsommer/Herbst 2026 nach Vereinbarung direkt vom Eigentümer. Die Wohnung wird seit 2002 vom Eigentümer selbst bewohnt und ist aus diesem Grund in einem gepflegten sehr guten Zustand. Sie wird altersbedingt abgegeben.

Ausstattung

AUSTATTUNG

- Gehobene Qualität der Ausstattung
- Wohnfläche 229,86 m²
- über 80 m² Nutzfläche (weiterer 40 m² großer Wohnraum + 3 Kellerräume)
- Dielenböden, Parkett, Steinzeug Fliesen
- Wohn-/Essbereich (ca. 80 m²), Split-Level Bauweise, raumhohe Glasfronten
- Einbauküche Offenes Wohnkonzept
- 16 deckenhohe Fenster-/Türen-Elemente mit Außenrollos
- Doppelschiebetüren, Holz-Alu (3-fach verglast)
- Elektrische Rollläden im Wohn-/Essbereich und Bädern
- 3 separate Zimmer
- Weiterer Wohnraum Untergeschoss (ca. 40 m²), lichte Höhe 2,25m, Fenster
- 2 moderne Tageslichtbäder mit Balkontüre und Fenstern
- Separates Gäste-WC, mit Fenster
- Infrarotsauna (2022 installiert)
- 3 weitere Kellerräume (ca. 40 m²),
- Holz-Terrasse ca. 75 m², Thermoesche und Terrassenbeleuchtung
- Gartenfläche in Südausrichtung ca. 570 m²
- Gartenmauer ca. 2 m hoch im Bestandsschutz
- Beleuchtete Gartenanlage mit Bewässerungsanlage
- Alt eingewachsenem Baum- und umfangreicher Pflanzenbestand
- Innen- und Außenkamin toskanischer Naturstein (Travertin)
- Separater Grillplatz
- Carport + Stellplatz
- Nebengebäude/Gartenhaus zur alleinigen Nutzung, ca. 60 m²
- Glasfaseranschluss installiert (Telecom)
- Photovoltaikanlage auf Carport mögl., Genehmigungen per Beschluss
- Wallbox im Carport mögl., Genehmigungen per Beschluss

MODERNISIEREUNG / SANIERUNG

- 2003: Holzdielen-Boden, Wohn-/Essbereich, Parkett Zimmer
- 2005: Holzdielen-Boden, Zimmer Untergeschoss

- 2010: Fenster komplett erneuert (3-fach verglast) Holz/Alu, Kunststoff
- 2014: neue Gartenanlage Süd
- 2015: Anstrich Haus und Dachstuhl,
- 2017: Holzdielen-Boden, Flur, Zimmer
- 2017: Zimmer-Isolation Außenwände
- 2019: Terrasse, Thermoese
- 2020: 2 Bäder, Gäste WC, Vollsanierung mit Infrarotsauna
- 2023/24: neue Gartenanlagen West, Nord, Ost
- 2016: Außentreppe, Kellerschächte

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

KONTAKT & VERKAUF

Die Immobilie wird provisionsfrei und direkt vom Eigentümer verkauft. Bitte richten Sie Ihre Anfrage ausschließlich bei ernsthaftem Kaufinteresse über das Portal.

Um Ihre Anfrage bestmöglich bearbeiten zu können, bitten wir um folgende Pflichtangaben:

1. Ihren vollständiger Name (Vor- und Nachname)
2. Aktuelle Anschrift
3. Telefonnummer und E-Mail-Adresse
4. Angabe, ob eine Finanzierung bereits geprüft und/oder gesichert ist
5. Gewünschter Zeitrahmen für einen möglichen Erwerb

Um die Privatsphäre zu schützen und Besichtigungstourismus zu vermeiden, werden Besichtigungstermine ausschließlich mit geprüften Interessenten nach vorherigem Kontakt und Angaben zu den obigen Punkten vereinbart.

Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum des Verkäufers dieses Objekts. Es ist nicht erlaubt, dass diese von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Lage

LAGE

Die Immobilie befindet sich im begehrten Stadtbezirk München-Bogenhausen, im grünen Ortsteil Daglfing – im Münchner Osten. Das Anwesen liegt in einer ruhige Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr mit Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Die Wohnumgebung ist geprägt von aufgelockelter Bebauung mit viel Grün, gepflegten Mehrfamilienhäusern, neu renoviertem Altbestand und Neubauobjekten.

Es handelt sich um ein gewachsenes, familienfreundliches Wohngebiet mit hoher Lebensqualität und guter Infrastruktur. Die Wohnstruktur ist ausgewogen. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen.

VERKEHRSANBINDUNG

Über die nahegelegene S-Bahn-Station besteht ein schneller Anschluss an die Münchner Innenstadt sowie an den Flughafen München. Zudem gewährleisten die schnellen Anbindungen an den Mittleren Ring und die Autobahnen A94 und A99 eine optimale Erreichbarkeit an das überregionale Straßennetzes.

- S-Bahn (Flughafen/Hauptbahnhof): ca. 20 Minuten fußläufig (P&R vorhanden)
- U-Bahn und diverse Buslinien: in der Umgebung gut erreichbar
- Entfernung Innenstadt / Marienplatz: ca. 6 km
- Kindergärten, Grundschule und Weiterführende Schulen
- Ärztehaus: fußläufig erreichbar

INFRASTRUKTUR & FREIZEIT

- Einkaufsmöglichkeiten: Supermarkt, Garten- und Baumarkt in unmittelbarer Nähe
- Zahlreiche Sportanlagen, ein großer Kinderspielplatz
- Freizeit: Großzügige Felder, Spazier- & Joggingwege, Sportanlagen, Parks und Spielplätze

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 107,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



02 Haus

Exposé - Galerie



04 Privater Eingang



09 Terrasse Süd

Exposé - Galerie



03 Haus



06 Gartenanlage Ost

Exposé - Galerie



05 Gartenhaus



07 Gartenanlage Ost

Exposé - Galerie



08 Terrasse Süd



10 Terrasse Sptli-Level

Exposé - Galerie



11 Terrasse Split-Level



12 Terrasse Essen

Exposé - Galerie



13 Terrasse Lounge



14 Außenkamin

Exposé - Galerie



15 Terrassenbeleuchtung



16 Gartenbeleuchtung

Exposé - Galerie



17 Diele



18 Entree Wohnräume

Exposé - Galerie



19 Wohnräume



20 Kamin

Exposé - Galerie



21 Wohnen



22 Wohnen

Exposé - Galerie



23 Essen Split-Level Küche



24 Essen Terrasse

Exposé - Galerie



25 Küche Split-Level



26 Vollbad 1

Exposé - Galerie



27 Sauna



28 Vollbad 1

Exposé - Galerie



29 Vollbad 2



30 Gäste WC

Exposé - Galerie



31 Zimmer-1 Schlafen/Kind



32 Zimmer-1 Schlafen/Kind

Exposé - Galerie



33 Zimmer-2 Büro/Schlafen



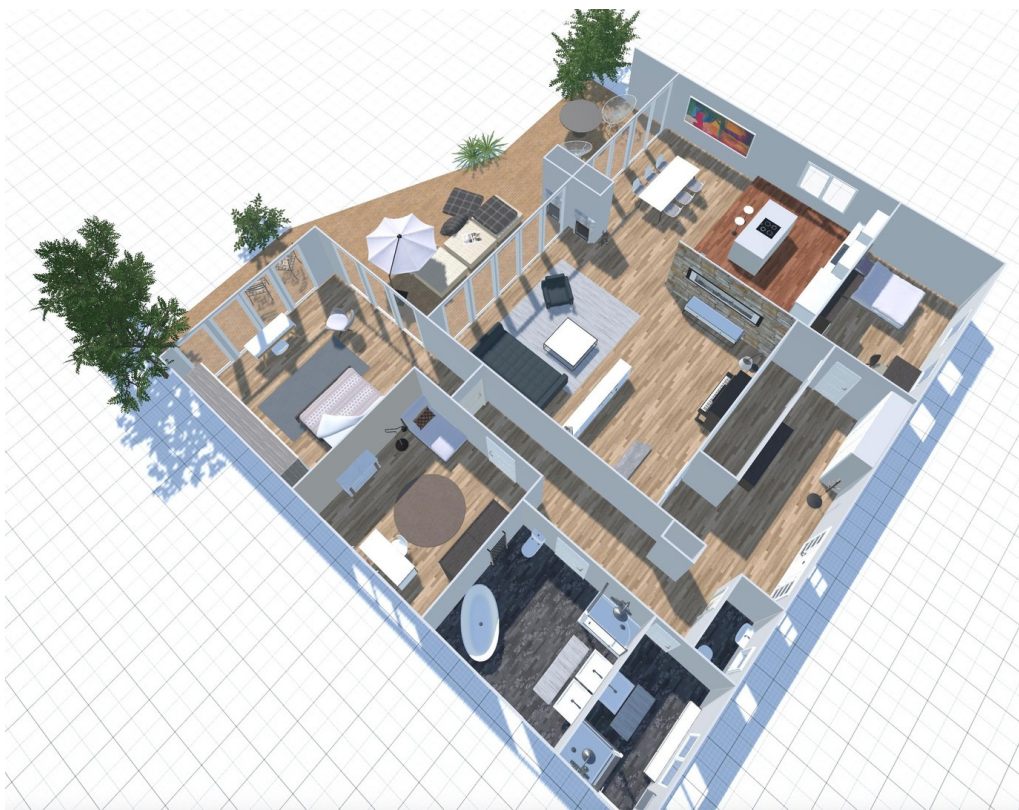
34 Zimmer-3 Gäste/Kind

Exposé - Galerie

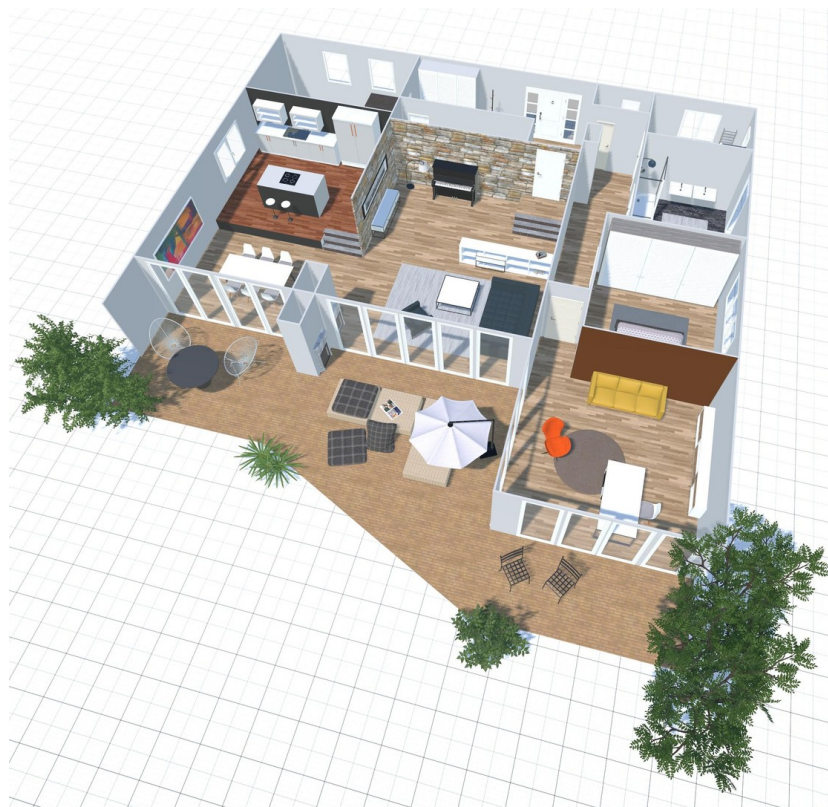


35 Wohnraum Untergeschoss

Exposé - Grundrisse

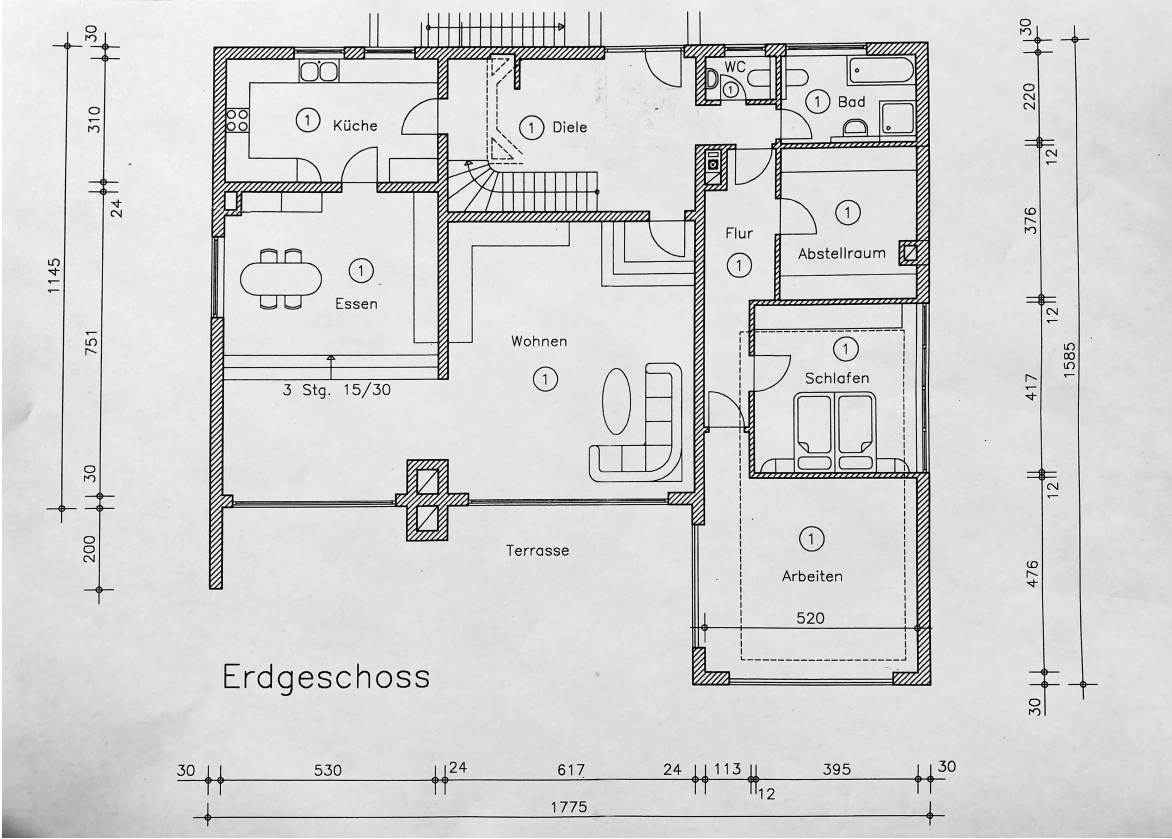


Raumaufteilung Familie



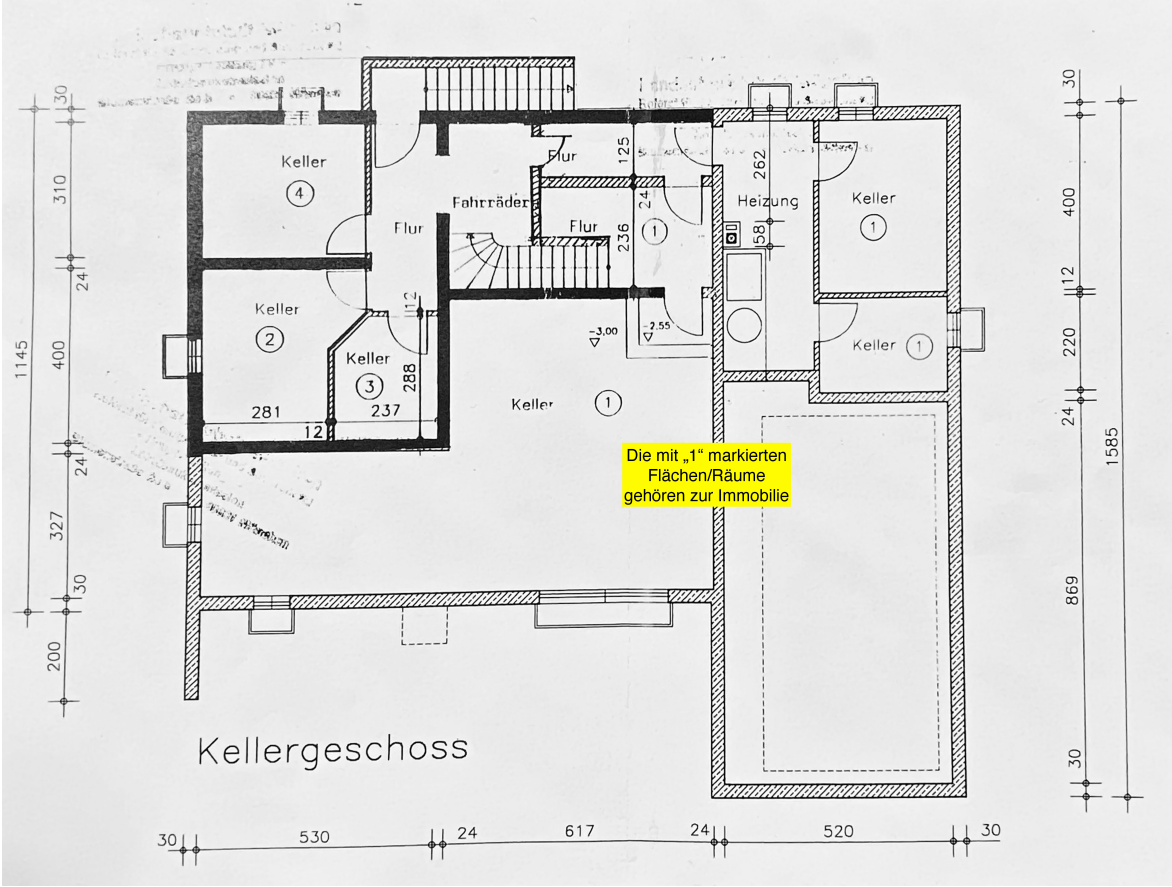
Raumaufteilung Paar/Arbeiten

Exposé - Grundrisse

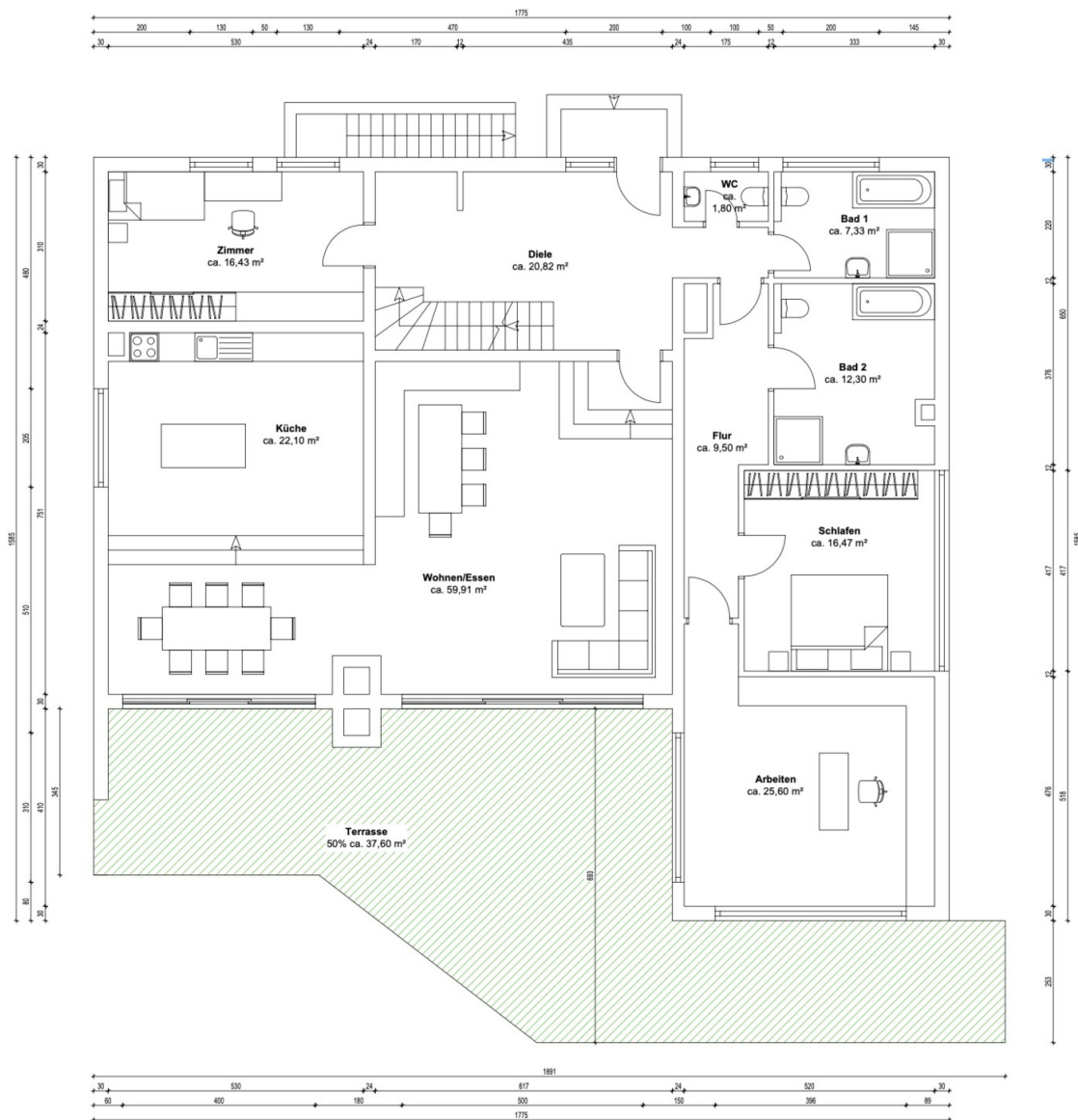


Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

| Raum | Lage im Gebäude | Länge | Breite | Quadratmeter | Anrechnung | Wohnfläche |
|--------------|-----------------|---------|--------|----------------------|------------|----------------------|
| Zimmer | EG | 5,30 m | 3,10 m | 16,43 m ² | 100% | 16,43 m ² |
| Küche | EG | 5,30 m | 4,22 m | 22,10 m ² | 100% | 22,10 m ² |
| Diele | EG | 8,16 m | 3,70 m | 20,82 m ² | 100% | 20,82 m ² |
| Wohnen/Essen | EG | 11,71 m | 6,91 m | 59,91 m ² | 100% | 59,91 m ² |
| WC | EG | 1,75 m | 1,03 m | 1,80 m ² | 100% | 1,80 m ² |
| Bad 1 | EG | 3,33 m | 2,20 m | 7,33 m ² | 100% | 7,33 m ² |
| Flur | EG | 1,75 m | 6,95 m | 9,50 m ² | 100% | 9,50 m ² |
| Bad 2 | EG | 3,33 m | 3,76 m | 12,30 m ² | 100% | 12,30 m ² |
| Schlafen | EG | 3,95 m | 4,17 m | 16,47 m ² | 100% | 16,47 m ² |
| Arbeiten | EG | 5,20 m | 5,86 m | 25,60 m ² | 100% | 25,60 m ² |
| Terrasse | EG | 11,32 m | 6,93 m | 75,19 m ² | 50% | 37,60 m ² |

Gesamtwohnfläche nach WoFIV

229,86 m²