

# Exposé

## Wohnung in München

**\*\*\* Feierabendsonne in Bogenhausen Denning: Helle Wohnung mit ruhiger Westterrasse \*\*\***



Objekt-Nr. OM-458234

### Wohnung

Vermietung: **2.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Familie Schönleitner

81927 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	6.000 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	170 €	Etage	2. OG
Heizkosten	190 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	360 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schöne Wohnung mit ruhiger Westterrasse im 2.OG mit Blick über die Gärten in einem Mehrparteienhaus mit 3 Wohneinheiten und ruhigen angenehmen Mietern.

Der Wohnbereich befindet sich im 2. Obergeschoß mit ruhiger Westterrasse Richtung Gärten.

In der Wohnung befinden sich 3 Zimmer, Vorraum, eine Küche mit Speise, Bad, Toilette.

Im Kellergeschoß ist eine Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und ein absperbares Kellerabteil.

Öffentliche Parkplätze befinden sich entlang der Ostpreußenstraße.

## Ausstattung

Mit Einbauküche (Herd und Herdplatte, Geschirrspüler werden dzt erneuert)

versperbares Kellerabteil

Waschraum/Waschmaschinenanschluß im Kellergeschoß

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Stadtteil Denning – Bogenhausen ist in den vergangenen Jahren bis heute eine äußerst begehrte und gefragte Wohnlage.

Der verkehrsgünstige Standort (10min bis in die Maximilianstraße, 10min zur A9, 15min zur A8) und die hohe Wohnqualität kombiniert mit der Entschleunigung vom Trubel der Innenstadt lassen diesen Stadtteil für viele sehr attraktiv und damit erste Wahl sein.

Außerdem erfreut sich Denning über ein stets wachsendes Wertsteigerungspotenzial.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen.

Schulen und Kindergärten sind in der Nähe.

Egal ob Einkauf für den täglichen Bedarf oder Restaurantbesuche – all dies ist in direkter Umgebung fußläufig in kürzester Zeit zu erreichen.

Im nahe gelegenen Arabellapark haben Sie zusätzlich noch die Möglichkeit eines Kino-, Restaurantbesuches und eine Vielzahl von renommierten Ärzten im Arabellahaus und Umgebung zur Verfügung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung (U-Bahn U4, mehrere Buslinien, S8 Flughafen/Innenstadt) ist ideal.

Geprägt durch viel Grünflächen und Parks bietet diese Lage viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

In näherer Umgebung befinden sich zum Beispiel das Cosimabad, der Denninger Anger mit seinen Sportanlagen (Tennis, Fitnessclub) und der Englische Garten mit seinen hervorragenden Biergärten (unter anderem Emmeramsmühle, Aumeister) und den weitläufigen Isarauen.

Gepflegte und schöne Einfamilienhäuser sowie kleinere Mehrparteienhäuser verschaffen eine angenehme, adäquate und sichere Atmosphäre.

## Lage

Die Immobilie liegt in beliebter Wohngegend in München Bogenhausen/Denning, Mitte Ostpreußenstraße. In Laufnähe der Immobilie sind mehrere Buslinien vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Buslinie gut erreichbar. In direkter Umgebung finden Sie mehrere Restaurants, Ärzte, Bäckereien, Supermärkte und Cafés vor. Außerdem gibt es einige Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Fitnessstudios, eine Bar und eine Reinigung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Süd/West

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zimmer 2 Süd

# Exposé - Galerie



Terrasse ruhige Westlage



Küche mit Speise



Küche

# Exposé - Galerie



Küche, Eingang Speise



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie

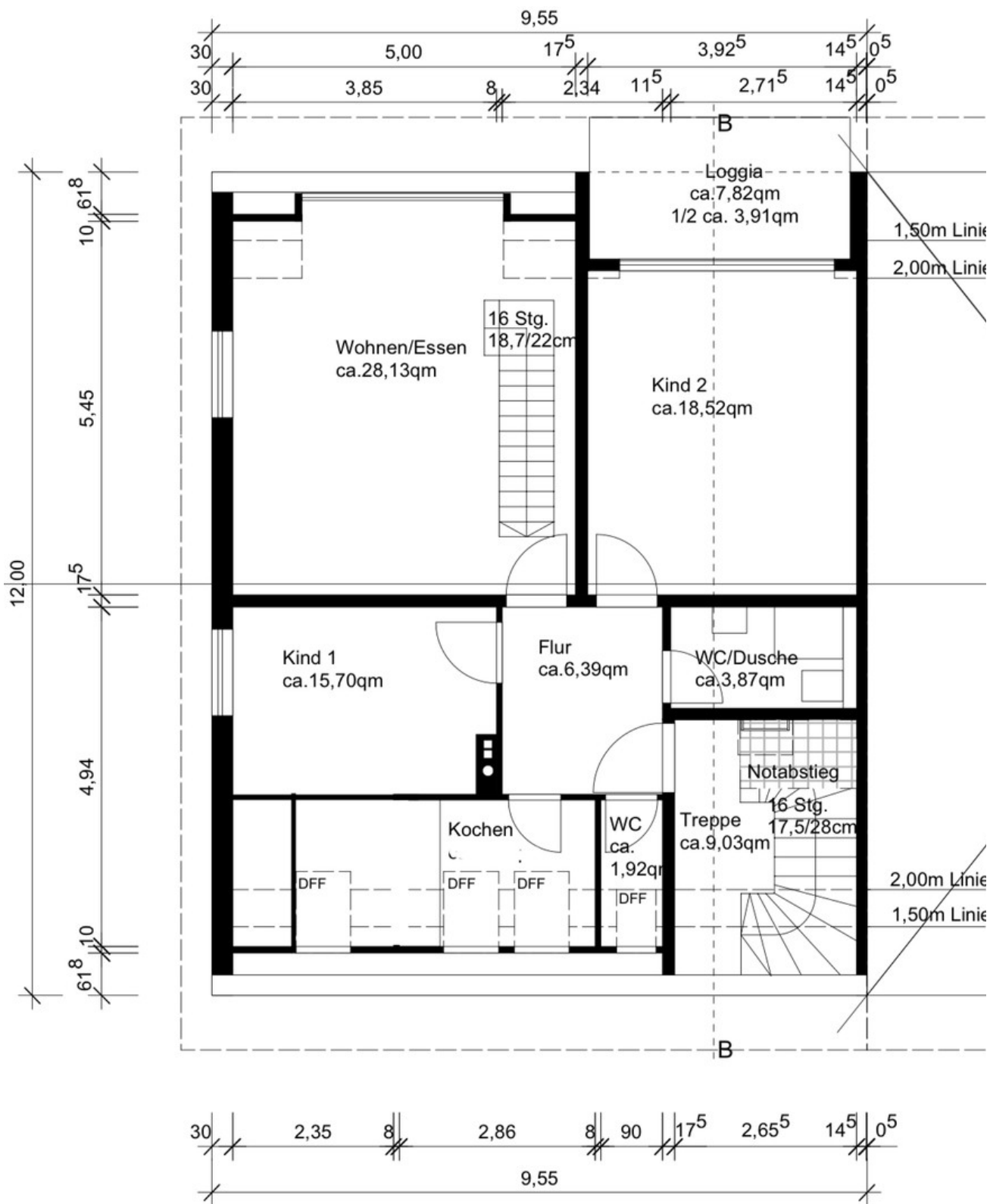


Flur



Flur

# Exposé - Grundrisse



Grundriß 2.OG