

# Exposé

## Terrassenwohnung in München

### Traumhafte 4,5-Zimmer-Gartenwohnung in Alt-Bogenhausen



Objekt-Nr. **OM-459201**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **2.750.000 €**

Ansprechpartner:  
Michaela Dr. Ernstberger

Osserstr. 50  
81679 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	51.500 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	800 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Privater Südgarten, Haus-im-Haus-Gefühl, luxuriöse Ausstattung – Verkauf von privat, keine Maklerprovision

Ein Zuhause mit seltenem Gartengefühl

In einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens erwartet Sie diese außergewöhnliche 4,5-Zimmer-Gartenwohnung in Alt-Bogenhausen: ein nahezu uneinsehbares Refugium mit großzügiger Südterrasse, privatem Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht und hochwertiger Ausstattung auf ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 2,7m Deckenhöhe.

Die Wohnung befindet sich in einem exklusiven, erst 2021 fertiggestellten Stadtvilla mit nur fünf Wohneinheiten und einer sehr angenehmen, kleinen Wohngemeinschaft. Sie verbindet modernen Wohnkomfort, Bauhaus-Design und Privatsphäre – mitten in Alt-Bogenhausen, lichtdurchflutet und außergewöhnlich ruhig.

Besonders hervorzuheben ist das einzigartige Haus-im-Haus-Gefühl: Der eigene Gartenzugang durch das private Gartentor und der geschützte Gartenbereich schaffen eine Wohnqualität, die in München in dieser Form nur selten zu finden ist.

Der Verkauf erfolgt von privat. Für Käuferinnen und Käufer fällt keine Maklerprovision an.

Wohngefühl und Architektur

Schon beim Betreten der Wohnung entsteht ein Eindruck von Ruhe, Gemütlichkeit und Qualität. Große Fensterflächen öffnen die Räume zum Garten und zur Terrasse und sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Die Südausrichtung bringt viel Licht in die Wohnung; die Terrasse bietet Sonne von früh bis in den späten Abend. Die immergrüne Hecke spendet Schatten im Sommer und einen wunderschönen Ausblick ganzjährig. Der unverbaubare Ausblick nach Westen sorgt für romantische Sonnenuntergänge, die man vom Wohnzimmer, von der Terrasse und vom Vorgarten genießen kann.

Der Wohn- und Essbereich ist der Mittelpunkt der Wohnung. Die deckenhohen Fensterfronten nach Süden verschaffen einen spektakulären Blick in den immergrünen Garten. Durch das Öffnen der Terrassenschiebetür erweitert sich der Innenraum fließend nach draußen. An warmen Tagen wird die Terrasse so zu einem zweiten Wohnzimmer. Die Wohnung wirkt repräsentativ, zugleich aber ausgesprochen wohnlich.

Terrasse, Garten und Außenbereich

Auf der großzügigen Südterrasse ist ein Teil überdacht und dadurch sowohl bei Sonne als auch bei wechselhaftem Wetter hervorragend nutzbar. Der Garten und die Terrasse sind als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Der Außenbereich ist nahezu vollständig uneinsehbar; lediglich im Bereich des Gartentors besteht ein kleiner Einblick. Ein durchgehendes Hochbeet mit Hortensien und Rhododendron entlang der Terrasse, Bewässerungsanlage, zwei Wasseranschlüsse sowie die vorhandene Vorbereitung für Markise, Sauna bzw. Whirlpool schaffen ideale Voraussetzungen für Erholung, Gartenfreude und stilvolle Sommerabende.

Direkt neben dem Küchenfenster befindet sich zusätzlich ein Hochbeet mit Salbei, Weintrauben, Heidelbeeren und diversen Kräutern. Damit verbindet sich die hochwertige Küche unmittelbar mit dem eigenen kleinen Nutzgarten.

Auf dem Grundstück besteht außerdem eine praktische Abstellmöglichkeit für Fahrräder mit Fahrradständer.

Alle Zimmer haben einen direkten Zugang zur Terrasse. Dadurch entsteht ein außergewöhnlich ruhiges, grünes Wohngefühl, das eher an ein Haus als an eine klassische Wohnung erinnert.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung

Die Wohnung wurde mit sehr hochwertigen Materialien ausgestattet. Dazu gehören eine Ludwig-Sechs-Küche mit Star-Galaxy-Granitplatte, Dornbracht-Armaturen, Schöb-Holz-Alu-Fenster mit Sonnenschutzglas, ein Marmorkamin von Schinharl sowie maßgefertigte Schreinerarbeiten. Die Vorhänge wurden individuell von Bogenhausener Werkstätten gefertigt.

Die beiden Marmorbäder bieten ein außergewöhnlich komfortables Niveau. Das Masterbad mit Badewanne und Blick ins Grüne, Dampfsauna, Sunshower, Bidet sowie ein eleganter Marmorwaschtisch schafft eine private Wellness-Atmosphäre im eigenen Zuhause.

Zur weiteren Ausstattung zählen Videogegensprechanlage, Alarmanlage, Fußbodenheizung, Echtholzparkett in Fischgrät Eiche, echte Marmorfliesen Crema Marfil, umlaufende Deckenstuckverzierung, Kellerabteil mit Liftzugang, großer Autolift sowie ein hocheffizientes Blockheizkraftwerk nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung.

#### Raumkonzept

Die Wohnung bietet 4,5 Zimmer und eignet sich ideal für anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer, die Wert auf Großzügigkeit, Flexibilität und Privatsphäre legen. Der Wohn- und Essbereich öffnet sich zur sonnigen Terrasse und zum Garten. Die separate Küche ist hochwertig ausgestattet (Backofen, separater Dampfgarer, Spülmaschine, Waschmaschine (ggf. auch im Gästebad platzierbar), Herd mit Bora-Abzug). Eine Küchen-Halbinsel bietet eine gemütliche Sitzgelegenheit mit Blick in den Garten.

Die weiteren Räume lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereiche nutzen. Das Büro ist groß genug für zwei Schreibtische und eignet sich damit hervorragend für Paare, die regelmäßig im Homeoffice arbeiten, oder für eine Kombination aus Arbeits- und Gästezimmer.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Für wen diese Wohnung besonders geeignet ist

Diese Wohnung spricht besonders Familien an, die ein seltenes Gesamtpaket aus privatem Garten, geschützter Terrasse, kindgerechter Umgebung, Schulen, Kitas, Spielplätzen und medizinischer Versorgung sowie hervorragende Anbindung an ÖPNV in unmittelbarer Nähe suchen.

Ebenso attraktiv ist die Wohnung für Paare. Die flexible Raumaufteilung, das Büro mit Platz für zwei Schreibtische, die hochwertige Ausstattung und die ruhige Atmosphäre schaffen ideale Voraussetzungen für modernes Arbeiten und Wohnen.

Auch Käuferinnen und Käufer, die eigentlich ein Haus suchen, finden hier eine überzeugende Alternative: privater Garten, eigenes Gartentor, Haus-im-Haus-Gefühl, Tiefgarage, Lift, Neubaukomfort und deutlich weniger Aufwand als bei einem klassischen Einfamilienhaus.

Die Wohnung kann sowohl vom Haupteingang wie auch vom Gartentor stufenlos erreicht werden. Dies erleichtert den Alltag mit Fahrrad, Kinderwagen, Rollator oder sogar mit Rollstuhl.

#### Preise und Verkauf

Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt 2.750.000 Euro. Für die Küche, die maßgefertigten Schreiner-Einbauschränke, Schreiner-Regale, individuell angefertigten Vorhänge mit Schienen fällt eine Ablöse in Höhe von 70.000 Euro an, die grunderwerbsteuerfrei ist. Der Tiefgaragenstellplatz kann separat für 51.500 Euro erworben werden.

Das Hausgeld für die Wohnung beträgt ca. 800 Euro monatlich. Die Übergabe ist flexibel nach Vereinbarung möglich.

Der Verkauf erfolgt ausdrücklich von privat. Für Käuferinnen und Käufer fällt keine Maklerprovision an.

#### Besichtigung

Besichtigungen können individuell abgestimmt werden. Die Wohnung erschließt sich vor Ort besonders gut, da gerade die Kombination aus Ruhe, Licht, Garten, Privatsphäre und hochwertiger Ausstattung live am stärksten wirkt.

## Lage

Lage in Alt-Bogenhausen

Alt-Bogenhausen zählt zu den traditionsreichsten und exklusivsten Wohnlagen Münchens. Der Stadtteil steht für repräsentative Architektur, gewachsene Nachbarschaften, alte Villen, gepflegte Grünanlagen, gehobene Gastronomie, Kultur und kurze Wege in die Innenstadt.

Die Wohnung liegt in einer sehr ruhigen Mikrolage und ist gleichzeitig hervorragend angebunden. Die U-Bahn ist in ca. 2 Minuten zu Fuß erreichbar und bringt Sie in wenigen Minuten in die Münchner Innenstadt oder zum Hauptbahnhof. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Drogerie, Bankautomat und ein Ärztezentrum finden sich in ca. 2 Gehminuten. Auch der Herkomerplatz mit Bio-Laden und Bistro Hermannsdorfer, Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Drogerie und Ärztezentrum liegt in kurzer Gehdistanz. Das Stammhaus von Feinkost Käfer ist in ca. 5 Min. erreichbar.

Trotz der Nähe zum Mittleren Ring bleibt die Wohnung selbst außergewöhnlich ruhig und geschützt. Der Englische Garten ist mit dem Fahrrad in ca. 8 Minuten erreichbar und der Marienplatz in 15 Minuten.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: In der Nähe befinden sich eine der besten staatlichen Grundschulen, die Privatschule Phorms, mehrere staatliche und private Kitas, zahlreiche Ärzte, u.a. ein Kinderarzt in ca. 2 Minuten Gehdistanz sowie mehrere Spielplätze in fußläufiger Umgebung.

Auch die Nachbarschaft ist ein besonderer Pluspunkt: Sie ist gehoben, diskret, persönlich und geprägt von renommierten Persönlichkeiten sowie einer angenehmen, gewachsenen Bewohnerstruktur. Das jährliche Straßenfest und die bestehenden persönlichen Kontakte in der Nachbarschaft unterstreichen den seltenen Charakter dieser Lage – exklusiv, aber nicht anonym. In dieser Nachbarschaft unterhält man sich mit den Nachbarn am Zaun und die Kinder spielen im Garten oder auf der Straße zusammen.

Stellplatz und Mobilität

Zur Wohnung gehört ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz, der auch für SUVs geeignet ist. Die Tiefgarage ist mit einem funkferngesteuerten Autolift erreichbar.

Am Stellplatz ist bereits eine Steckdose vorhanden. Eine Wallbox für E-Mobilität kann nachgerüstet werden. Kostenlose Parkplätze befinden sich zudem vor dem Haus beziehungsweise in der direkten Umgebung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Privatgarten

# Exposé - Galerie



Küche



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich 1



Marmorkamin

# Exposé - Galerie



Essbereich mit Kamin



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Arbeits- und Gästezimmer



Masterbad

# Exposé - Galerie



Masterbad 1



Masterbad 2

# Exposé - Galerie



Masterbad 3 Dampfdusche



Masterbad 4

# Exposé - Galerie



Gästebad



Treppenhaus

# Exposé - Galerie

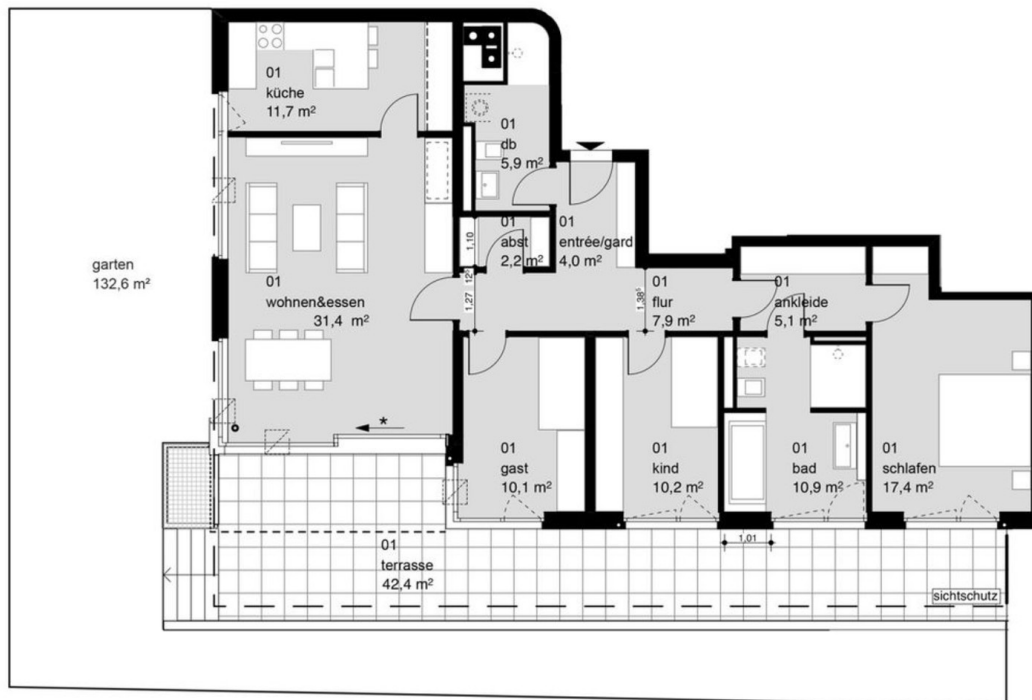


Autolift



Fassade

# Exposé - Grundrisse



Grundriss