

Exposé

Wohnung in München

**Erstbezug nach Kernsanierung! 3-Zi.-Whg. mit großem
Sonnenbalkon in grüner Lage**



Objekt-Nr. OM-460631

Wohnung

Verkauf: **659.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Köck

Warthestraße 10
81927 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahmedatum	15.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	77,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	81,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Kernsanierung in absolut ruhiger, grüner Lage von Bogenhausen-Denning.

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen sehr guten Grundriss, einen großen Balkon mit Blick ins Grüne und die besondere Lage direkt am Denninger Anger. Hier wohnen Sie ruhig, grün und trotzdem gut angebunden – eine in München seltene Kombination.

Die Wohnung wird umfassend saniert und hochwertig fertiggestellt. Der Wohnbereich ist hell und gut geschnitten, die separate Küche bietet eine praktische Trennung von Wohnen und Kochen. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Ein besonderes Highlight ist das neu geplante, vergrößerte Badezimmer mit moderner Ausstattung und schöner begehbare Dusche – komfortabel, familienfreundlich und zeitlos gestaltet.

Außergewöhnlich attraktiv: Wer rechtzeitig kauft, kann einzelne Ausstattungsdetails im Rahmen der Bemusterung noch mit auswählen und die Wohnung damit bereits vor Fertigstellung teilweise nach dem eigenen Geschmack mitgestalten. So entsteht kein anonymes Sanierungsprodukt, sondern ein Zuhause, das zu Ihnen passt.

Gemeinschaftseigentum:

- Tiefgarage neu renoviert
- Fernwärme
- Energetisch sanierte Fassade

Ausstattung

Die Wohnung wird umfassend und hochwertig mit lokalen Handwerkern saniert.

- Großformatige Fliesen in warmen Naturtönen mit dezenten Holz-Akzenten für eine moderne, wohnliche Wellness-Optik (s. Bilder)
- Schöne begehbare Glasdusche
- Hochwertige Sanitärgegenstände
- Erneuerung der Wasserleitungen im Badezimmer
- Neue Elektroinstallation in der gesamten Wohnung
- LAN-Anschluss in jedem Wohnraum
- Hochwertiger Parkettboden als Eiche-Landhausdielen
- Neue Türen und Türzargen in zeitlosem Design
- Separate Küche mit praktischer Raumaufteilung
- Großer sonniger Westbalkon mit Blick ins Grüne
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Großer Tiefgaragen-Einzelstellplatz im Untergeschoss

Besonders attraktiv: Bei rechtzeitigem Kauf besteht noch die Möglichkeit, einzelne Ausstattungsdetails im Rahmen der Bemusterung mit auszuwählen und die Wohnung teilweise nach dem eigenen Geschmack mitzugestalten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Die Wohnung wird derzeit umfassend saniert und nach Fertigstellung schlüsselfertig übergeben. Die Übergabe erfolgt nach Vereinbarung.

Auf die im Rahmen der Sanierung ausgeführten Leistungen gelten die gesetzlichen Gewährleistungsrechte nach BGB. Käufer erhalten damit nicht nur eine hochwertig sanierte Wohnung, sondern auch zusätzliche Sicherheit bei den erneuerten Gewerken.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz, der zusätzlich erworben wird. Ein Kellerabteil bietet weiteren Stauraum.

Gesamtpreis: 665.000,--€ Wohnung + 15.000,--€ TG-Einzelstellplatz = 680.000,--€

Makleranfragen sind nicht erwünscht. Kein Aufzug.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Bogenhausen-Denning mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Autobahn.

- S-Bahn Daglfing (S8) – schnelle Verbindung Richtung Innenstadt, Ostbahnhof, Marienplatz und Flughafen München
- U-Bahn Richard-Strauss-Straße (U4) – direkte Verbindung Richtung Prinzregentenplatz, Max-Weber-Platz, Odeonsplatz und Innenstadt
- Buslinien 185, 187, 188 und 189 – gute Anbindung in die umliegenden Stadtteile und zu den nächstgelegenen Schnellbahnstationen
- Denninger Anger und Zamilapark in der Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und Restaurants gut zu Fuß erreichbar
- Gute Anbindung Richtung Innenstadt, A94, Föhringer Ring und Flughafen

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Kinderzimmer / Büro

Exposé - Galerie



Küche



Küchenbeispiel

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafbeispiel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnbeispiel

Exposé - Galerie



Balkon



Exposé - Galerie

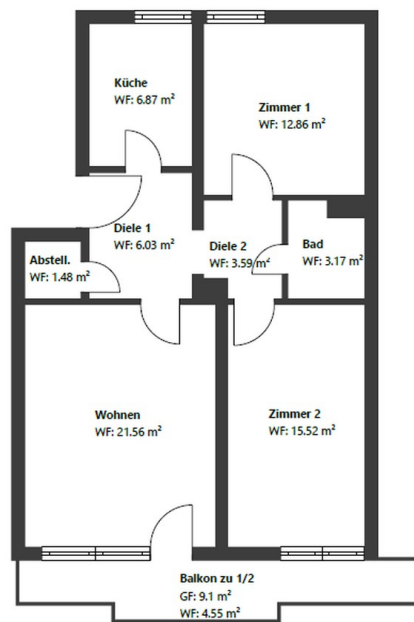


Einzelstellplatz



Herr Köck

Exposé - Grundrisse



Grundriss