

Exposé

Wohnung in München Bogenhausen

München-Bogenhausen, 3 Zimmer-Wohnung; nicht vermietet.



Objekt-Nr. OM-462054

Wohnung

Verkauf: **665.000 €**

Ansprechpartner:
Josef Girsch

81677 München Bogenhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	75,40 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	310 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es wird eine vollständig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon im dritten Stock mit Aufzug im gefragten Alt-Bogenhausen angeboten.

Im Zuge einer umfassenden Renovierung wurde die Wohnung modernisiert und bietet Wohnkomfort auf aktuellem Niveau.

Die moderne Einbauküche samt Elektrogeräte (Herd mit Backofen, Waschmaschine etc.) gehört zum Angebot.

Zwei der hellen Zimmer zeigen zum begrünten Innenhof nach Westen, ein weiteres Zimmer zur Richard-Strauss-Straße nach Osten. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Dank der Lage im 3. Obergeschoß ohne unmittelbar gegenüberliegenden Bebauung bietet die Wohnung in beide Richtungen einen freien Blick und sorgt für helle Lichtverhältnisse.

Der großzügige Westbalkon zeigt zum Innenhof und bietet genügend Platz für Sitzmöbel, einen Grill etc.

Ein trockenes, abschließbares Kellerabteil gehört zur Wohnung.

Die Hausverwaltung ist zuverlässig. Die Anlage gut geführt und gepflegt. Die Instandhaltungsrücklage im sechsstelligen Bereich ist für eine Wohnanlage dieser Größe überdurchschnittlich hoch.

Von den genannten Nebenkosten sind ca. 150 € umlagefähig.

Ausstattung

Die Wohnung wird als Erstbezug nach vollständiger Sanierung angeboten. Im Rahmen der Modernisierung wurde die Wohnung mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive moderner Elektrogeräte ausgestattet. Die Einbauküche kann beim Kaufpreis gesondert ausgewiesen werden, was steuerliche Vorteile im Rahmen der Abschreibung ermöglicht.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in begehrter Lage von Alt-Bogenhausen, einem der beliebtesten Stadtteile Münchens. Das Umfeld überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Parks sowie kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell und bequem erreichbar.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung gewährleistet maximale Mobilität:

- Bushaltestelle ist eine Gehminute entfernt
- U-Bahn-Station ca. 3 Minuten Gehweg
- S-Bahn-Station ca. 6 Minuten Gehweg

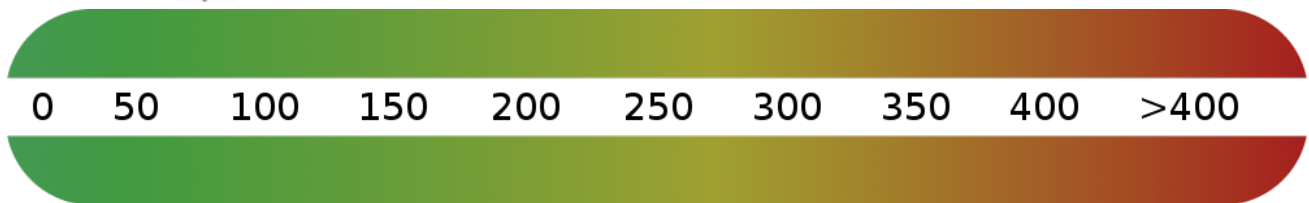
Maximale Mobilität: In nur rund 7 Minuten bringt Sie die U4 direkt zum Stachus. Gleichzeitig erreichen Sie die Autobahnen A94, A9 und A8 innerhalb weniger Fahrminuten – eine seltene Kombination aus urbaner Zentrumsnähe und optimaler Anbindung an die wichtigsten Verkehrsachsen Münchens.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	79,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Schlafzimmer 19 m²

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 12 m2



Balkon

Exposé - Galerie



Bad



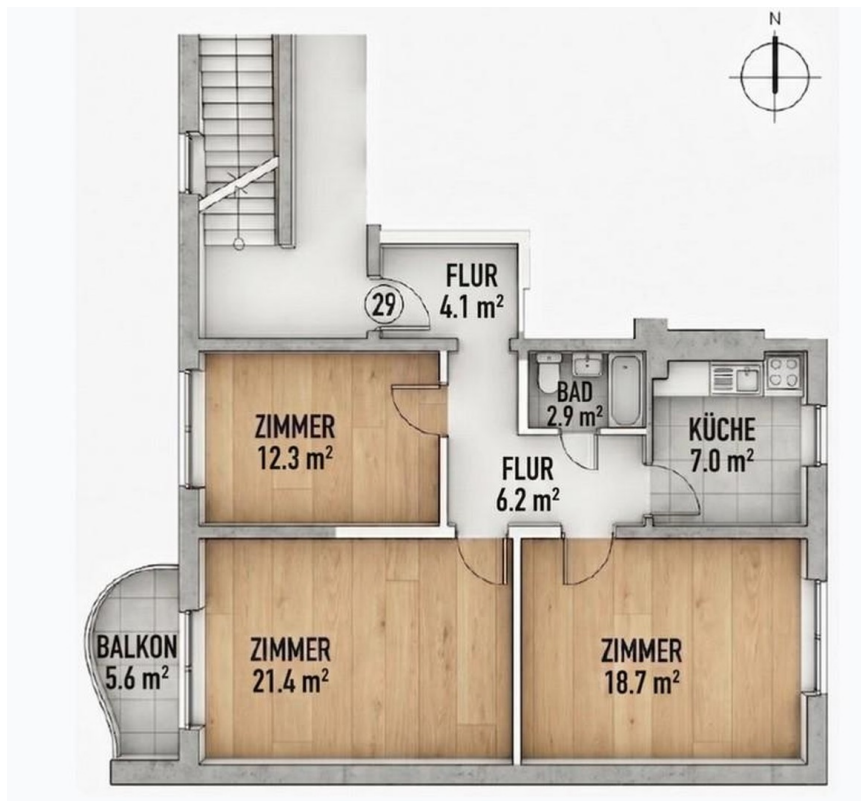
Küche

Exposé - Galerie



Gang

Exposé - Grundrisse



Grundriss Whg.29