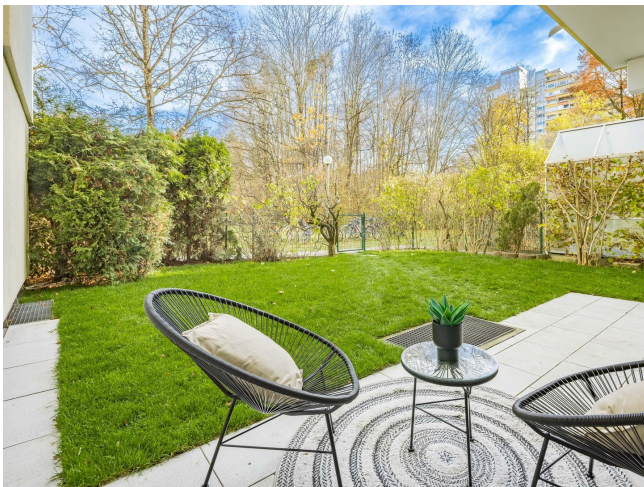


Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Bezugsfertige Gartenwohnung in München-Bogenhausen | Frisch renoviert | Sanierte Wohnanlage



Objekt-Nr. OM-464570

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **545.000 €**

Franz-Wolter-Straße 56
81925 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	376 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

2-Zimmer-Gartenwohnung in München-Bogenhausen (Oberföhring) – komplett renoviert, sofort bezugsfrei, TG-Einzelstellplatz

Diese hochwertig renovierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage in begehrter Lage von München-Bogenhausen. Die Wohnung überzeugt durch ihren großzügigen Privatgarten, eine moderne Ausstattung sowie eine umfassend sanierte Eigentümergemeinschaft ohne aktuell bekannte und künftige größere Maßnahmen.

Auf ca. 68 m² Wohnfläche erwarten Sie helle und gut geschnittene Räume mit direktem Zugang zur Terrasse und dem rund 50 m² großen Garten. Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und befindet sich in einem sofort bezugsfertigen Zustand.

Eine komplette Aufstellung aller erbrachten Renovierungen können wir selbstverständlich zur Verfügung stellen.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten und lichtdurchfluteten Grundriss. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Durch die Ausrichtung zum Garten genießen Sie hier eine angenehme Ruhe sowie einen schönen Blick ins Grüne.

Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Dank der Fenster auf mehreren Gebäudeseiten wird dieser Bereich den ganzen Tag über mit viel Tageslicht versorgt und schafft eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den privaten Garten. Die großen Fensterflächen ermöglichen zudem einen schönen Blick ins Grüne und sorgen für ein besonders offenes Wohngefühl.

Im Eingangsbereich befindet sich eine praktische Nische, die sich ideal als Garderobe oder zusätzlicher Stauraum nutzen lässt.

Das moderne Badezimmer wurde vollständig erneuert und ist mit einer bodengleichen Glasdusche sowie hochwertigen Fliesen ausgestattet.

Die Wohnanlage aus dem Baujahr 1983 wurde in den vergangenen Jahren umfassend instand gehalten. Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Auch die Tiefgarage wurde bereits saniert. Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine größeren offenen Sanierungsmaßnahmen.

Die wichtigsten Merkmale

- Ca. 68 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Ca. 50 m² private Gartenfläche mit alleinigen Sondernutzungsrecht
- Ca. 15 m² Terrasse
- Fernwärme
- Energieeffizienzklasse C
- Einzelstellplatz in der Tiefgarage
- Sofort bezugsfrei
- Gepflegte und wirtschaftlich solide Eigentümergemeinschaft

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die eine sofort bezugsfertige Immobilie mit Garten suchen, ebenso wie für Kapitalanleger, die Wert auf eine gepflegte Wohnanlage und geringe Instandhaltungsrisiken legen.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung kurzfristig möglich.

Ausstattung

Ausstattung

Bei der umfassenden Renovierung wurde besonderer Wert auf Qualität, Langlebigkeit und ein zeitloses Design gelegt. Sämtliche Arbeiten wurden mit hochwertigen Materialien und Produkten namhafter Hersteller ausgeführt.

Das vollständig neu gestaltete Badezimmer überzeugt durch moderne Großformatfliesen, eine bodengleiche Glasdusche sowie hochwertige Armaturen und Badmöbel renommierter Markenhersteller. Auch bei den Sanitärkomponenten wurde konsequent auf Qualität und Funktionalität geachtet.

In den Wohnräumen wurden hochwertige Bodenbeläge verlegt, die eine moderne und wohnliche Atmosphäre schaffen. Für Wände und Decken kamen ausgewählte Qualitätsprodukte zum Einsatz, die für ein harmonisches Erscheinungsbild und eine langlebige Ausführung sorgen.

Die erneuerten Heizkörper stammen ebenso von etablierten Markenherstellern wie die verbauten Lichtschalter und Steckdosen. Auch die elektrische Anlage wurde überprüft und modernisiert, einschließlich der Installation eines FI-Schutzschalters.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten, hochwertigen und sofort bezugsfertigen Zustand.

Für den neuen Eigentümer besteht kein weiterer Renovierungsbedarf.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad

Sonstiges

Home-Staging-Hinweis

Die in den Bildern dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände wurden im Rahmen eines Home-Stagings platziert, um die Raumwirkung und Gestaltungsmöglichkeiten der Wohnung zu veranschaulichen. Sie sind nicht Bestandteil des Kaufangebots und dienen ausschließlich der besseren Vorstellung der Wohnräume.

Maßgeblich für den Verkauf ist die Wohnung in ihrem tatsächlichen Ausstattungsumfang gemäß Exposé und Besichtigung.

Lage

Die Lage in München-Bogenhausen (Oberföhring) verbindet urbanes Leben mit hohem Freizeitwert. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Isarauen und der Englische Garten sind in kurzer Zeit erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,97 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Gartenblick

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



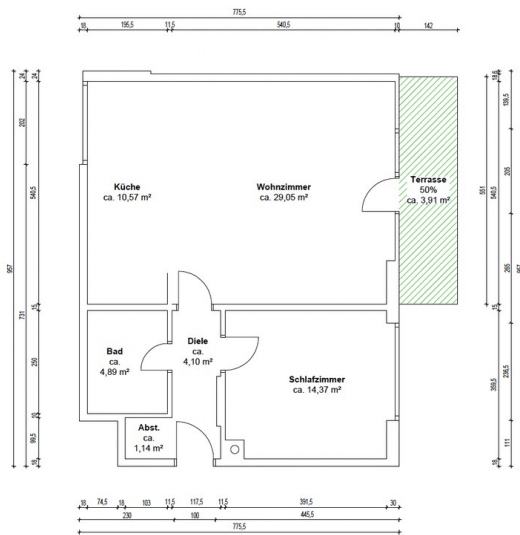
Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Außenansicht / Außenanlage

Exposé - Grundrisse



- 50%ige Anrechnung von Flächen
- 25%ige Anrechnung von Flächen
- 0%ige Anrechnung von Flächen

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
Diele	4,10 m ²
Abst.	1,14 m ²
Bad	4,89 m ²
Küche	10,57 m ²
Wohnzimmer	29,05 m ²
Schlafzimmer	14,37 m ²
Terrasse 50%	3,91 m ²
Insgesamt	68,03 m²

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

OBJEKTDATEN	
[Redacted] in 81925 München	
AUFTRAGGEBER	
[Redacted]	
AUFTRAGNEHMER	
[Redacted]	
PLANINFORMATIONEN	
Grundlage Bestandzeichnung vom unbekannt	
Projektnummer NRJSEY	Plannummer 1
Format in DIN A4	Maßstab 1:100
Erstellt am 23.07.2025	Gezeichnet von [Redacted]
ARCHITEKT	
HAFTUNGSAUSSCHLUSS	
<p>Der Auftragnehmer hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumenten verbindliche und lesbare Pläne, sowie evtl. eine Wohnflächenberechnung, erstellt. Maße, welche auf den bereitgestellten Bestandsplänen nicht vorhanden waren, wurden nach bestem Wissen und Gewissen grafisch ermittelt und ergänzt. Das Gebäude wurde vom Auftragnehmer nicht besichtigt und ausgemessen. Dabei wird für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung übernommen. Die bereitgestellten Dokumente wurden vom Architekten als Prolegandage genutzt. Die Architekt übernimmt keine Haftung für konstruktive und statische Informationen. Die vorliegenden Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung oder Bauausführung verwendbar.</p>	

Grundriss