

Exposé

Wohnung in München

Einziehen und wohlfühlen: modernisierte 3-Zi.-Wohnung mit Sonnenbalkon im Grünen



Objekt-Nr. OM-465596

Wohnung

Verkauf: **645.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Köck

81927 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	77,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	82,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen und Wohlfühlen!

Diese helle und absolut ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in München-Bogenhausen-Denning. Auf ca. 77 m² Wohnfläche bietet diese ein vergrößertes und modern gestaltetes Bad sowie einen durchdachten Grundriss mit großzügigem Wohnzimmer, zwei großen Schlafzimmern, separater Küche, Abstellraum sowie großem Balkon mit Blick ins Grüne.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Personen, die ein ruhiges und grünes Wohnumfeld mit guter Anbindung an die Münchner Innenstadt schätzen.

Ein besonderer Vorteil: Die Wohnung wird schlüsselfertig und bezugsbereit übergeben. Sie müssen weder Handwerker koordinieren noch zusätzliche Renovierungsarbeiten einplanen. Auf die ausgeführten Modernisierungsleistungen gelten die gesetzlichen Gewährleistungsrechte nach BGB.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt aus meinem eigenen Bestand. Es fällt keine Maklerprovision an.

Kaufpreis Wohnung: 645.000 €

Tiefgarageneinzelstellplatz: 20.000 €

Gesamtkaufpreis: 665.000 €

Die Fertigstellung ist bis Ende Juni 2026 vorgesehen.

Ausstattung

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Erstbezug nach umfassender Modernisierung
- Ca. 77 m² Wohnfläche
- LED Deckenspots in Diele und Bad
- Neuer hochwertiger Parkettboden
- Sehr modernes und hochwertiges Badezimmer mit begehbare Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Neue Elektrik in der gesamten Wohnung inkl. LAN-Anschlüssen in allen Zimmern
- Neue Türen und Türzargen
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Großer Balkon mit ca. 9,10 m² Gesamtfläche
- Sehr ruhig im Grünen und in Sackgasse gelegen
- Fenster mit Rollläden
- Eigenes Kellerabteil
- Großer Tiefgarageneinzelstellplatz
- Energieeffizienzklasse C

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Besichtigungstermine sind nach vorheriger Abstimmung möglich.

Lage

Die Warthestraße liegt im beliebten Münchner Stadtteil Bogenhausen-Denning – eine der ruhigsten und grünsten Wohnlagen Münchens. Das Viertel verbindet naturnahe Ruhe mit hervorragender Infrastruktur und schneller Stadtanbindung.

Verkehrsanbindung:

- Denninger Anger, Zamilapark und weitläufige Grünflächen – fußläufig
- S-Bahn Daglfing (S8) – wenige Gehminuten
- U-Bahn Richard-Strauss-Straße (U4)
- Bus 185, 187, 188, 189 – direkt erreichbar
- A94 und Föhringer Ring schnell erreichbar

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Bad - aktueller Stand

Exposé - Galerie



Bad - aktueller Stand



Bad - aktueller Stand

Exposé - Galerie



Bad - aktueller Stand



Wohnzimmer - aktueller Stand



Wohnzimmerbeispiel

Exposé - Galerie



Schlafzimmer1 - akt. Stand



Schlafzimmerbeispiel

Exposé - Galerie



Kinderzimmer-akt. Stand



Kinderzi-Büro

Exposé - Galerie



Küchenbeispiel



Diele

Exposé - Galerie



Abstellkammer



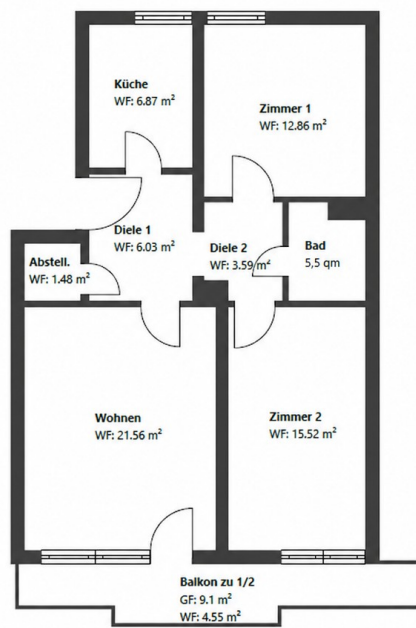
Tiefgarageneinzelstellplatz

Exposé - Galerie



Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss