

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

PROVISIONSFREI: Umfassend sanierte 3-Zi-Wohnung mit 2xLoggia, Bogenhausen English speaking



Objekt-Nr. **OM-469461**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Jürgen Pfeiffer

81927 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	81,20 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	85,20 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	450 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Please scroll down for English description

Erstbezug nach aufwändiger Renovierung / Sanierung! Verkauf direkt vom Eigentümer!

Diese 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses in München-Bogenhausen wurde Ende 2025 vollständig saniert und erstrebt nahezu Neubaustandard. Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist mit nur 18 Einheiten überschaubar gehalten – das schafft kurze Entscheidungswege und ein persönlicheres Miteinander im Haus. Auf 81,2 m² erwartet Sie ein offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich, zwei Schlafzimmer, ein Bad, ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Die Ausrichtung und der Grundriss der Wohnung sind durchdacht: Die sonnige Südloggia zur Denninger Straße lädt zum Frühstück im Freien oder einem entspannten Feierabend mit Sonne im Gesicht ein, während die Schlafzimmer ruhig nach Norden ausgerichtet sind – ideal für einen ungestörten, erholsamen Schlaf.

Das große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großzügiges Bett samt Kleiderschrank und Kommode – bei Bedarf findet hier sogar noch ein Schreibtisch Platz – und überzeugt durch seine ruhige Lage als Rückzugsort. Das zweite Zimmer lässt sich flexibel nutzen – als Kinder-, Gäste-, Sport-, oder Arbeitszimmer. Zwei Loggien erweitern den Wohnraum nach außen und sorgen für entspannte Morgenstunden oder einen Kaffee in der Sonne. Helle Räume, der Blick ins Grüne und ein Aufzug im Haus runden das Gesamtbild ab.

Zur Wohnung steht ein großzügig geschnittener Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, auf dem auch größere SUVs oder ein VW-Bus bequem Platz finden (zzgl. TG-Stellplatzpreis).

First occupancy after extensive renovation! Sold directly by the owner — no buyer's commission!

This 3-room apartment on the raised ground floor of a well-maintained apartment building in Munich-Bogenhausen was fully renovated at the end of 2025 and is close to new-build standard. The homeowners' association (WEG) is kept manageable with only 18 units – ensuring short decision-making paths and a more personal sense of community in the building. The 81.2 m² layout offers an open living, dining, and kitchen area, two bedrooms, a bathroom, a guest WC, and a storage room with washing machine connection.

The orientation and floor plan of the apartment are well thought out: the sunny south-facing loggia overlooking Denninger Straße is perfect for breakfast outdoors or a relaxed evening in the sun, while the bedrooms face quietly north – ideal for undisturbed, restful sleep.

The large bedroom offers ample space for a generous bed with wardrobe and chest of drawers – and if needed, even a desk fits comfortably – making it a peaceful retreat. The second room can be used flexibly – as a children's room, guest room, home gym, or home office. Two loggias extend the living space outdoors, perfect for a relaxed morning or a coffee in the sun. Bright rooms, green views, and an elevator in the building complete the picture.

A spacious underground parking space is available with the apartment, comfortably fitting larger SUVs or a VW van (additional cost for the parking space).

Ausstattung

Die Sanierung zeigt sich im Detail: Echtholz-Eichendielen, großformatige Fliesen, indirekte Beleuchtung und elektrische Rollläden sorgen für ein hochwertiges, aber unaufdringliches Wohngefühl. Die Sanitärräume wurden mit hochwertiger Ausstattung und Markenartikel umfassend modernisiert (z.B. neue Unterputzspülkästen, Duravit- und Hansgrohe-Armaturen), ein Aufzug im Haus erleichtert den Alltag zusätzlich.

Auf alle Erneuerungen erhalten Sie als Käufer fünf Jahre Gewährleistung – für sorgenfreies Wohnen über viele Jahre.

The renovation shows in the details: solid oak flooring, large-format tiles, indirect lighting, and electric roller shutters create a high-quality yet understated living atmosphere. The bathrooms were comprehensively modernized with premium fixtures and brand-name products (e.g. new

concealed cisterns, Duravit and Hansgrohe fittings), and an elevator in the building adds further everyday convenience.

As a buyer, you receive a five-year warranty on all renovations – for worry-free living for years to come.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC

Sonstiges

Verkauf direkt vom Eigentümer – keine Käuferprovision

Das Hausgeld teilt sich wie folgt auf:

50€ Rücklagenzuführung

123€ Heiz- und Warmwasserkosten

277€ Nebenkosten

Sold directly by the owner – no buyer's commission

Monthly building fee (Hausgeld) breakdown:

€50 reserve fund contribution

€123 heating and hot water costs

€277 other operating costs

Errors and omissions excepted – best to see it in person and experience the high standard yourself.

Irrtümer vorbehalten - am besten selbst besichtigen und vom hohen Standard überzeugen.

Lage

Bogenhausen zählt zu den ruhigen, grünen Wohnlagen Münchens – und genau das spiegelt sich auch in der unmittelbaren Umgebung dieser Wohnung wider. Der Weg zum Haus ist parkähnlich gestaltet, mit altem Baumbestand, und in der Nähe liegen der Denninger Anger, der Denninger Grünstreifen und die Grünanlage Pühnstraße – ideal für Spaziergänge, mit oder ohne Hund.

Für Familien spricht die Lage besonders: Kinderkrippe direkt nebenan, mehrere Kindergärten in unter 700 Metern, ein Gymnasium ebenfalls in rund 700 Metern und eine Grundschule in etwa 1,2 km Entfernung. Im Hinterhof können Kinder sicher spielen, zahlreiche Spielplätze und Parks liegen in der Nähe.

Auch für Menschen im Ruhestand ist die Lage gut geeignet: wenige Stufen zum Hochparterre, ein Aufzug im Haus und ein Tiefgaragenstellplatz für kurze Wege. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar, und auch die Anbindung könnte kaum besser sein: Die Wohnung ist mit der Wohnzimmerseite zur Denninger Straße ausgerichtet und damit verkehrsgünstig mit kurzen Wegen in alle Richtungen – ergänzt durch die Express-Bus-Haltestelle praktisch vor der Tür sowie Bus, U-Bahn, S-Bahn und die Nähe zum Mittleren Ring. Ein Streifen Garten, eine Hecke sowie Fuß- und Radweg schaffen dabei einen angenehmen Puffer zur Straße.

Eine sehr gute Investition

Auch als Eigennutzer profitieren Sie hier von einer Lage mit Zukunft: Marktanalysen prognostizieren für München 2026 in zentralen, gefragten Lagen wie Bogenhausen jährliche Preiszuwächse von bis zu 5%, getragen von anhaltend hoher Nachfrage und einem strukturell knappen Angebot (Quelle: Bauwerk, Marktentwicklung 2026, gestützt auf Daten des Gutachterausschusses München und der LBBW). Wer hier kauft, sichert sich also nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Immobilie mit Wertsteigerungspotenzial.

Sollten sich Ihre Lebensumstände einmal ändern, bietet die Wohnung zudem Flexibilität: Durch den Einbau nur einer Wand lässt sich eine attraktive WG-Vermietung realisieren, mit einer möglichen Rendite von bis zu 4,5%. In Kombination mit der erwarteten Wertsteigerung ergibt sich daraus eine überdurchschnittliche Eigenkapitalrendite – eine Sicherheit, die auch Eigennutzern ein gutes Gefühl gibt, sollte sich der Lebensmittelpunkt einmal verschieben.

A quiet, green part of Munich

Bogenhausen is one of Munich's quiet, green residential areas, reflected in the immediate surroundings of this apartment. The approach is park-like with mature trees, and nearby you'll find the Denninger Anger, Denninger Grünstreifen, and Pühnstraße green space – ideal for walks.

The location suits families well: daycare next door, several kindergartens within 700m, a secondary school also at 700m, and a primary school at 1.2 km. Children can play safely in the courtyard, with playgrounds and parks nearby.

It also suits retirees: few steps to the raised ground floor, an elevator, and an underground parking space. Shops, doctors, cafés, and restaurants are within walking distance. Transport links are excellent: the living room faces Denninger Straße, with an express bus stop right outside and bus/U-Bahn/S-Bahn nearby, plus proximity to the Mittlerer Ring. A garden strip, hedge, and footpath/bike path buffer the apartment from the street.

A very sound investment

Even as an owner-occupier, this location has a strong outlook: analyses forecast price increases of up to 5% for 2026 in central Munich areas like Bogenhausen, driven by high demand and limited supply (source: Bauwerk, Market Development 2026, based Gutachterausschuss and LBBW).

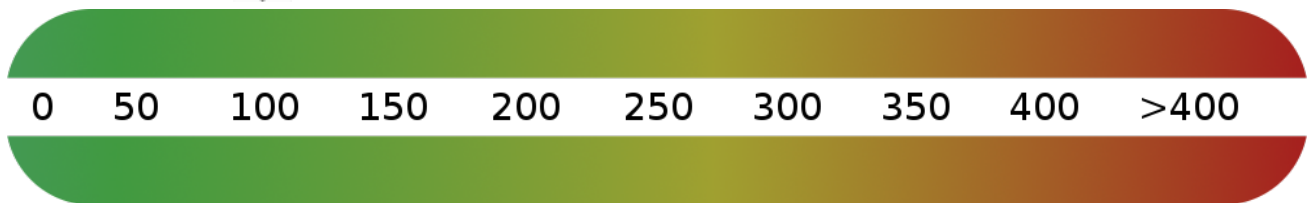
If circumstances change, the apartment offers flexibility: adding one wall enables an attractive shared-flat rental, with potential yield up to 4.5% – an added layer of security on top.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	101,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Visualisierung Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Geräumiger Woh-Ess-Küchenberei



Eingang mit Gang

Exposé - Galerie



Modernes Gäste-WC



Kinder- / Schlaf- / Arbeitszi

Exposé - Galerie



Geräumigs Schlafzimmer



Abstellkammer mit WM-Anschluss

Exposé - Galerie



Modernes Bad mit Wanne



Großes Kellerabteil mit Strom

Exposé - Grundrisse

