

# Exposé

## Wohnung in München

### Erstbezug nach Modernisierung: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon in ruhiger Grünlage



Objekt-Nr. OM-469740

#### Wohnung

Verkauf: **624.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Köck

81927 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahmedatum	15.07.2026
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	430 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses in München-Bogenhausen-Denning. Das Haus liegt besonders ruhig in einer Sackgasse, in grüner Wohnlage nahe dem Denninger Anger.

Highlights:

- Ruhige Sackgassenlage in Bogenhausen-Denning
- Ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit gut nutzbarem Grundriss
- Großzügiges Wohnzimmer und zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- Großer Sonnenbalkon mit Blick ins Grüne
- Separate Küche und praktischer Abstellraum
- Vergrößertes, modern gestaltetes Badezimmer
- Modernisiert, bezugsbereit und schlüsselfertig
- Auch für Kapitalanleger interessant durch drei gut nutzbare Zimmer
- Tiefgarageneinzelstellplatz zusätzlich verfügbar
- Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die ruhig und grün wohnen möchten, ebenso wie für Kapitalanleger, die eine gut vermietbare Wohnung in gefragter Münchner Lage suchen.

Auf die ausgeführten Modernisierungsleistungen gelten die gesetzlichen Gewährleistungsrechte nach BGB.

Die Fertigstellung ist bis Mitte Juli 2026 vorgesehen.

## Ausstattung

- Erstbezug nach umfassender Modernisierung
- Neuer hochwertiger Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Modernes Badezimmer mit begehbare Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- LED-Deckenspots in Diele und Bad
- Neue Elektrik in der gesamten Wohnung
- LAN-Anschlüsse in allen Zimmern
- Neue Türen und Türzargen
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Großer Balkon mit ca. 9,10 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- Fenster mit Rollläden
- Eigenes Kellerabteil
- Großer Tiefgarageneinzelstellplatz
- Energieeffizienzklasse C

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

**Sonstiges**

Besichtigungstermine sind nach vorheriger Abstimmung möglich.

Kaufpreis Wohnung: 624.000 €

Tiefgarageneinzelstellplatz: 20.000 €

Gesamtkaufpreis: 644.000 €

**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	81,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer - akt. Stand

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer1 - akt. Stand



Schlafzimmerbeispiel

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer2 - akt. Stand



Bad - aktueller Stand

# Exposé - Galerie



Bad - aktueller Stand



Bad - aktueller Stand



Küchenbeispiel

# Exposé - Galerie



Diele



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Westbalkon



Keller



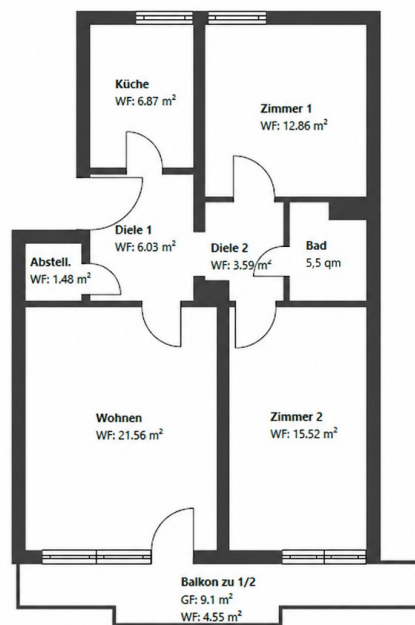
TG-Einzelstellplatz

# Exposé - Galerie



Ansprechpartner

# Exposé - Grundrisse



Grundriss