

Exposé – 2-Zimmer-Wohnung in München-Bogenhausen

Adresse: Bruno-Walter-Ring 32, 81927 München

~~Kaufpreis: 580.000 €~~ Endpreis, kein Makler und keine Nebenkosten

Kurzbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit 50,54 m² Wohnfläche im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1969). Die Wohnung ist aktuell leerstehend und sofort verfügbar. Ein Aufzug bringt Sie bequem von der Eingangsebene bis zur Wohnung. Die Räume sind nach Süden ausgerichtet und überzeugen durch viel Tageslicht sowie einen Balkon (2,54 m²) mit schönem Ausblick. Zur Einheit gehört ein gesicherter Außenstellplatz sowie ein Kellerraum. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme; die Wohnanlage wird durch eine Hausverwaltung geführt. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 280 €.

Raumaufteilung & Flächen

Wohnzimmer	18,72 m ² (mit Balkonzugang, südseitig)
Schlafzimmer	14,35 m ² (südseitig)
Einbauküche	4,49 m ²
Flur	5,95 m ²
Bad	3,73 m ² (Wanne, Dusche, WC, Waschbecken)
Abstellraum	2,32 m ²
Balkon	2,54 m ²
Gesamtwohnfläche	50,54 m ²

Ausstattung

- Aufzug (bis ins 5. OG)
- Einbauküche vorhanden
- Balkon mit Südausrichtung und schönem Ausblick
- Energiesparende Fenster (Isolierverglasung)
- Warmwasser und Heizung über Fernwärme
- Gesicherter Außenstellplatz (kein Tiefgaragenstellplatz)
- Kellerraum und gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum
- Hausverwaltung vorhanden
- Hausgeld: ca. 280 € / Monat



Zustand / Modernisierung

Baujahr: 1969

Letzte Renovierung/Modernisierung: 2011

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand.

Energie / Energieausweis

- Endenergieverbrauch: 92 kWh/(m²·a) → Energieeffizienzklasse C
- Primärenergieverbrauch: 10 kWh
- Verbrauchserfassung: 01.01.2015 – 31.12.2017 (Fern-/Nahwärme)
- Gesamtenergieverbrauch: 1.400.636 kWh



- Anteil Warmwasser: 534.879 kWh
- Anteil Heizung: 865.757 kWh
- Primärenergiefaktor: 0,11
- Klimafaktor: 0,99

Die Energiekennwerte zeigen eine solide energetische Modernisierung des Gebäudes; es liegt ein gültiger Verbrauchsausweis (Klasse C) vor.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in Bogenhausen (Zentral in München), einer beliebten und ruhigen Wohnlage mit guter Mischung aus Grünflächen und städtischer Infrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Freizeiteinrichtungen ist sehr gut auch ein Kinderspielplatz befindet sich in der Nähe — ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Konkrete Haltestellen, Entfernungen und Orte:

- Bushaltestelle „Bruno-Walter-Ring“ – Buslinie 154, ca. 3 Gehminuten entfernt
- Haltestelle „Stegmühlstraße“ – ebenfalls Buslinie 154, ca. 4 Gehminuten entfernt
- S-Bahnhof Engelschalking (S8) – ca. 1,2 km (≈ 12 Minuten Fußweg) oder wenige Minuten mit dem Bus; von dort ca. 15 Minuten zum Hauptbahnhof und ca. 20 Minuten zum Flughafen
- U-Bahn Arabellapark (U4/U6) – ca. 2,5 km, in etwa 8 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar
- Supermarkt – ca. 6 Gehminuten entfernt
- Drogerie & Postfiliale – ca. 4 Gehminuten entfernt
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten & Restaurants im Arabellapark und in der Bülowstraße
- Cosimabad (öffentliches Schwimmbad) – ca. 1,6 km, in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar
- Englischer Garten – mit dem Fahrrad schnell erreichbar
- Dream Bowl Palace (Bowling) und weitere Freizeitangebote in der Umgebung gut erreichbar (Hinweis: Die Buslinie 154 fährt u. a. Richtung Nordbad und zum U-Bahnhof Arabellapark.)

Vorteile auf einen Blick

- Helle Südausrichtung mit Balkon und schönem Ausblick
- Aufzug, Außenstellplatz & Kellerraum inklusive
- Solide Energiekennwerte (Endenergieverbrauch 92 kWh/(m²·a), Effizienzklasse C)
- Gepflegtes Gebäude mit Hausverwaltung
- Ruhige, dennoch sehr gut angebundene Lage in Bogenhausen

Bildgalerie



Wohnzimmer



Balkon



Schlafzimmer



Küche

Badezimmer



Abstellkammer

Flur