



EIGENTUMSWOHNUNG • MÜNCHEN-BOGENHAUSEN • 81929

Wohnen im Grünen von Bogenhausen

Umfassend modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-West Balkon, Aufzug, Gäste-WC und Tiefgaragenstellplatz.

ca. 79 m2 Wohnfläche

Kaufpreis 598.000 € zzgl. 20.000 € Tiefgaragenstellplatz

Privatverkauf • keine Käuferprovision

Objektprofil

Umfassend modernisiert, mit einer Raumaufteilung die verschiedene Nutzungsszenarien ermöglicht.

ca. 79 m²
WOHNFLÄCHE

3 + Küche
ZIMMER

2. OG / Aufzug
ETAGE

2026
MODERNISIERT

Süd-West
BALKON

1985
BAUJAHR

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses und ist stufenlos bequem per Aufzug erreichbar. Das Haus ist Teil einer sehr gepflegten Wohnanlage und wurde fortlaufend Instandgehalten. Im Kaufpreis enthalten ist eine vollwertige Maß-Küche, ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich erworben werden.

Hausgeld (Wohnung): 351 € Hausgeld (Tiefgarage): 20 €

DIREKT BEZUGSFERTIG

Bäder, Böden, Türen, Wände und Küche wurden umfassend modernisiert. Die Wohnung ist nach Absprache sofort bezugsfrei.

KOMFORT & TECHNIK

Modernisierte Elektrik, Glasfaseranschluss, Rollläden, zwei WCs und ein Waschmaschinenanschluss bieten Komfort im Alltag.

URBAN MIT BLICK INS GRÜNE

Vor jedem Fenster prägen Bäume den Ausblick und sorgen für Privatsphäre.

01 • KÜCHE

Modernisiert, inklusive Einbauküche.

Die Küche begrüßt mit den ersten Sonnenstrahlen des Tages. Das Fenster ermöglicht zudem den Blick in den ruhigen und begrünten Innenhof der Wohnanlage. Die neue Maß-Küche mit Geschirrspüler ist im Kaufpreis enthalten. Durch das getrennte Raumkonzept bleiben die drei Wohnräume flexibel nutzbar.



02. WOHNZIMMER

Große Fensterfront, Süd-West Ausrichtung und Zugangspunkt zum Balkon.

Das Wohnzimmer ist der Mittelpunkt der Wohnung. Die große Fensterfront holt viel Tageslicht herein, der Blick bleibt im Grün und der Süd-West-Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen. Gerade am Nachmittag und Abend entsteht hier eine besonders warme, ruhige Atmosphäre.



03. BÜRO/KINDERZIMMER

Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer - flexibel nutzbar und ruhig gelegen.

Das Zimmer bietet ausreichend Platz zur flexiblen Nutzung als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro. Dank Glasfaseranschluss im Haus ist für ausreichend Internetgeschwindigkeit gesorgt.



04. SCHLAFZIMMER

Vom Wohnbereich räumlich getrennt - Rollläden und Baumkronen schaffen einen geschützten Rückzugsort.

Das Schlafzimmer befindet sich im hinteren Teil der Wohnung. Durch den abknickenden Flur bildet sich ein vom Wohnbereich getrennter Aufenthaltsort. Durch das großzügige Doppelfenster wird der Raum mit Tageslicht geflutet. Rollläden halten dieses bei Bedarf draußen.



05. BADEZIMMER

Badezimmer mit Regendusche und Waschmaschinenanschluss.

Das Badezimmer wurde umfassend saniert. Erneuerte Wasserleitungen, Fliesen, moderne Keramiken, hochwertige Armaturen und eine Regendusche schaffen ein klares, zeitgemäßes Gesamtbild. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls im Bad integriert.



06 • GÄSTE-WC

Separates WC erhöht den Komfort im Alltag.

Das zusätzliche WC wurde ebenfalls einer vollständigen Sanierung unterzogen. Dadurch ist auch an einem stressigen Morgen mit mehreren Bewohnern für Komfort und Privatsphäre gesorgt.



07. FLUR

Verbindet alle Räume und gliedert die Wohnung in Wohn- und Schlafbereich.

Der großzügige Flur bietet im Eingangsbereich ausreichend Platz für Stauraumlösungen. Im hinteren Bereich befindet sich zudem eine vertiefte Nische die auch als gemütlicher Sitzbereich verwendet werden kann. Jeder Raum ist separat durch den Flur zugänglich, wodurch kein Durchgangszimmer entsteht



08. BALKON

Angeschlossen an das Wohnzimmer – ein Ort zum Ausklingen des Tages.

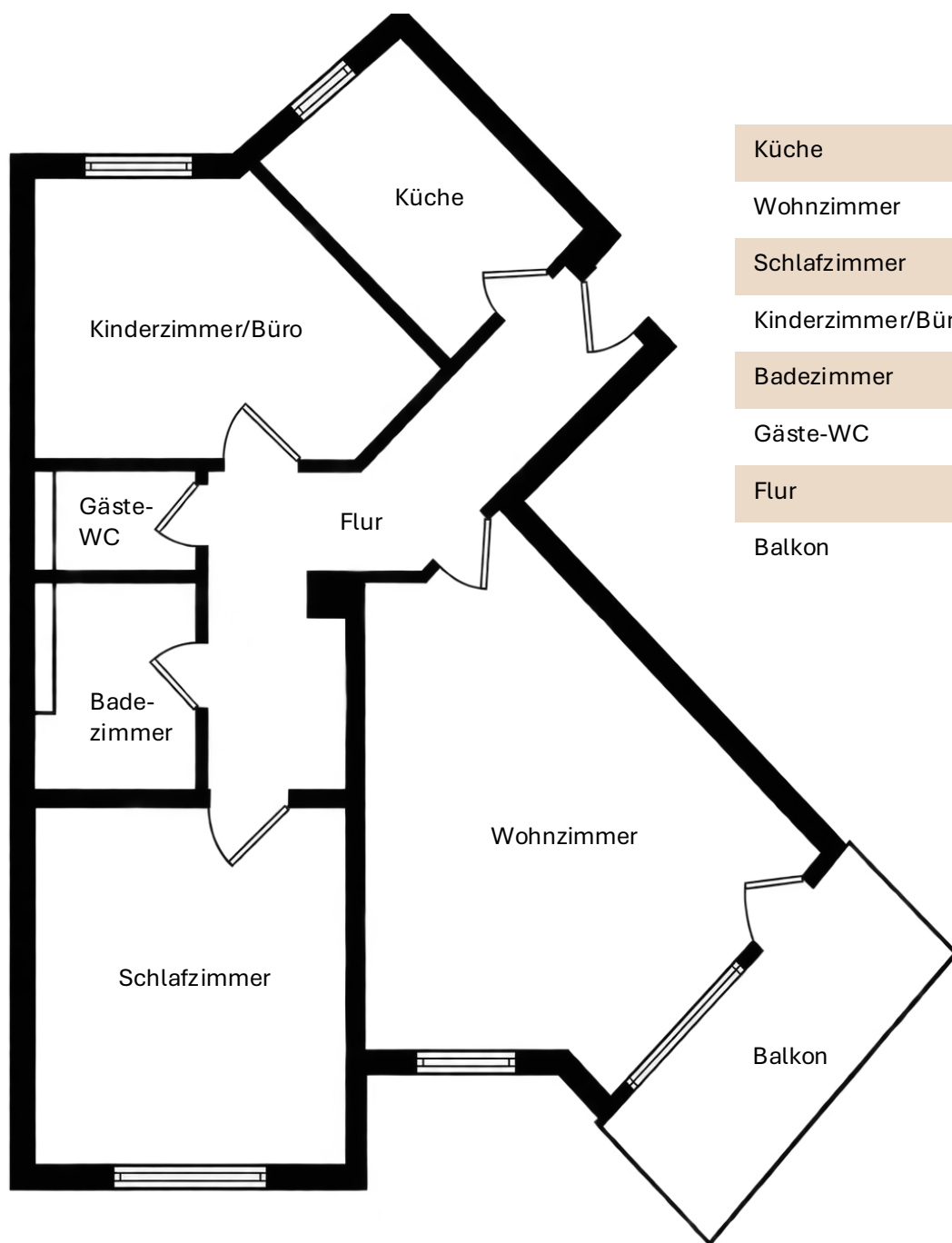
Die Süd-West-Ausrichtung des Balkons ermöglicht den Genuss der Sonne ab der Mittagszeit bis in die Abendstunden. Auch an ungemütlichen Tagen lässt es sich Dank der seitlichen Einfassungen gut an der frischen Luft aushalten.



Keller & Stellplatz

Kellerabteil mit Fenster, Licht und Strom sowie ein eigener Tiefgaragenstellplatz.

GRUNDRISS



Küche	8.19 m ²
Wohnzimmer	22.88 m ²
Schlafzimmer	13.32 m ²
Kinderzimmer/Büro	13.22 m ²
Badezimmer	3.86 m ²
Gäste-WC	2.24 m ²
Flur	11.85 m ²
Balkon	6.4 m ²

Hinweis

Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und dient ausschließlich der räumlichen Orientierung

Die Wohnung auf einen Blick

Postleitzahl	81929 München-Bogenhausen
Wohnfläche	Ca. 79 m2 inkl. anrechenbarer Balkonfläche
Zimmer	3 Zimmer + Küche + Bad + Gäste-WC + Flur
Lage im Haus	2. Obergeschoss von 3, Aufzug
Baujahr/Modernisierung	1985/2026
Außenbereich	Großzügiger Süd-West-Balkon
Nebenräume	Kellerabteil mit Fenster, Licht und Strom
Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz
Kaufpreis Wohnung	598.000 €
Kaufpreis Stellplatz	20.000 €
Käuferprovision	Keine, Privatverkauf

ENERGIE

Ausweisart	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	82,3 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	C
Wesentlicher Energieträger	Erdgas
Baujahr Wärmeerzeuger	2009
Gültig bis	22.08.2028

Bogenhausen: urban angebunden, grün wohnen

Die Mikrolage in Zamdorf verbindet kurze Wege ins Grüne mit schneller Anbindung an Münchens Osten und die Innenstadt. Der nahe Zamilapark bietet See, Wiesen, Spiel- und Sportflächen; zusätzlich ist der Arabellapark ein bedeutender Büro-, Gesundheits- und Dienstleistungsstandort mit großen Arbeitgebern.

- | | | |
|-----------|--------------------|--|
| 01 | Nahversorgung | Zamilapark und Denninger Anger in unmittelbarer Umgebung; der Englische Garten ist mit dem Fahrrad in ca. 15 Minuten erreichbar. |
| 02 | ÖPNV | Haltestelle Zamdorf Siedlung nur wenige Schritte entfernt. Busverbindungen 149, 183, 190 und 191 u. a. Richtung Ostbahnhof; Tram 19 ab Berg am Laim durch die Innenstadt bis Pasing. |
| 03 | Einkaufen & Alltag | REWE, Netto und weitere Nahversorger sowie Apotheken, Gastronomie und Dienstleistungen im Umfeld |
| 04 | Familie & Bildung | Kitas und Schulen im Stadtbezirk; Spiel- und Sportflächen im Zamilapark und weitere Freizeitangebote in Bogenhausen |
| 05 | Arbeitsplätze | Hausarztpraxen im direkten Umfeld; München Klinik Bogenhausen und weitere Facharzt-/Klinikangebote im Stadtbezirk. |
| 06 | Gesundheit | Arabellapark als großer Büro-, Gesundheits- und Dienstleistungsstandort; zusätzliche Gewerbe- und Medienstandorte in Steinhausen und Messe Riem |

INTERESSE?

Besichtigung vereinbaren und persönlich erleben

Gerne beantworten wir Ihnen Fragen zur Wohnung und ermöglichen einen persönlichen Besichtigungstermin.

TELEFON / WHATSAPP

017621604360

Privatverkauf – keine Käuferprovision

WhatsApp-Kontakt



Alle Angaben wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Irrtum und Änderungen und bleiben vorbehalten. Flächen- und Entfernungsangaben sind ca.-Angaben. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.