

81929 München

Bogenhausen: Exklusives Stadthaus mit hohem Freizeitwert



Kaufpreis
1.450.000 €

Wohnfläche
151,61 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
Graf Immobilien GmbH

Sven Steinert
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	229,18 m ²
Wohnfläche	151,61 m ²
separate WCs	1
Zimmer	4
Gesamtfläche	229,18 m ²
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	271 m ²
vermietbare Fläche	151.61

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.450.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true
stp_carport_stellplatzkaufpreis	5000.0

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2009
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2035-07-23
Primär-Energieträger	LUFTW P
Energieverbrauchskennwert	25.50

Zustand

Baujahr	2009
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
unterkellert	JA
Wintergarten	ja
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Freiplatz
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Lage-Beschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil Bogenhausen-Denning. Dieser Stadtteil steht seit jeher für ein gehobenes Wohnumfeld, eine gewachsene Infrastruktur sowie eine angenehme Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Wohnqualität.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, einer angenehmen Nachbarschaft und einem ausgewogenen Mix aus Grünflächen und städtischer Bebauung. In der näheren Umgebung laden verschiedene Parks und Grünzüge zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein und sorgen für einen hohen Erholungswert im Alltag.

.....
Online-ID:
LVWHVPTS
.....

Objekt-Nr.:
8248-ST
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie diverse Dienstleistungsangebote befinden sich in komfortabler Reichweite. Darüber hinaus bietet Bogenhausen eine Vielzahl an Restaurants, Cafés und weiteren Freizeitmöglichkeiten. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit der Lage.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch wichtige Verkehrsachsen ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Das Stadtzentrum ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet Zugang zu zahlreichen kulturellen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Einrichtungen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ausgewogene Kombination aus angenehmer Wohnruhe, guter Infrastruktur und der Nähe zur Münchner Innenstadt.

Ausstattungs-Beschreibung

- Süd-Garten
- Wintergarten
- Kunststofffenster (2-fach verglast)
- elektr. Rollläden
- moderne und großzügige Einbauküche
- Dusch- und Wannenbad
- Gäste-WC
- Parkett
- Fußbodenheizung
- Wasser-Wasser-Wärmepumpe
- Hobbyraum
- Kfz-Außenstellplatz (keine Garage, Carport möglich)

Objektbeschreibung

Das Architektenhaus mit Süd-Ausrichtung wurde in massiver Ziegelbauweise im Jahr 2009 errichtet. Das Wohnzimmer ist mit einer offenen Gestaltung in Küchen-, Ess- und Wohnbereich unterteilt. Der Wintergarten ermöglicht ein gemütliches Beisammensein bei Regen und an kälteren Tagen (beheizt über ext. Stromheizkörper).

Die moderne und großzügige Einbauküche ist mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet.

Das Obergeschoss bietet ein 23 m² großes Elternschlafzimmer mit Blick in den Garten sowie ein 16 m² großes Kinderzimmer mit begehrter Ankleide. Das moderne Tageslichtbad verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne.

Und das Arbeitszimmer verfügt über eine Dachgalerie. Hier kann entweder ein zweiter Arbeitsplatz hergerichtet werden oder auch Akten und Unterlagen gelagert werden.

Der beheizte Hobbyraum ist mit einem Einbauregal ausgestattet, sodass er zum Beispiel als Bibliothek genutzt werden kann.

Eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe (Grundwasser) sorgt für nachhaltige und effiziente Heizenergie.

Die Einfahrt dient als Kfz-Außenstellplatz. Eine Garage ist nicht vorhanden, es besteht jedoch die Möglichkeit einen Carport zu errichten.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 25.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

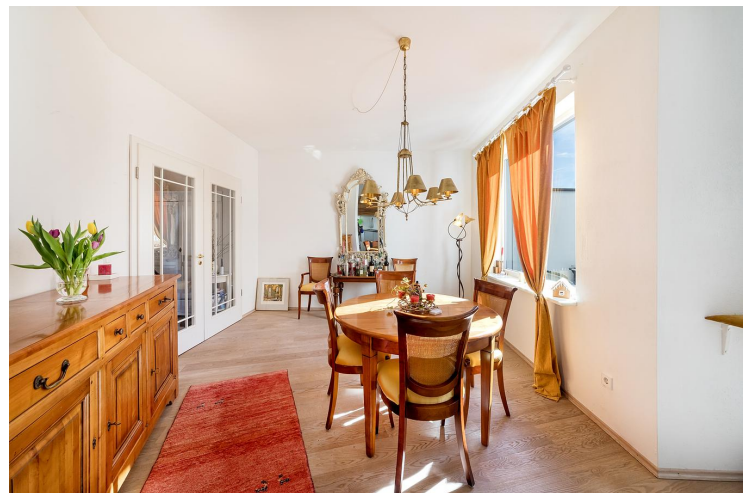
*Hinweis auf Provisionspflicht:

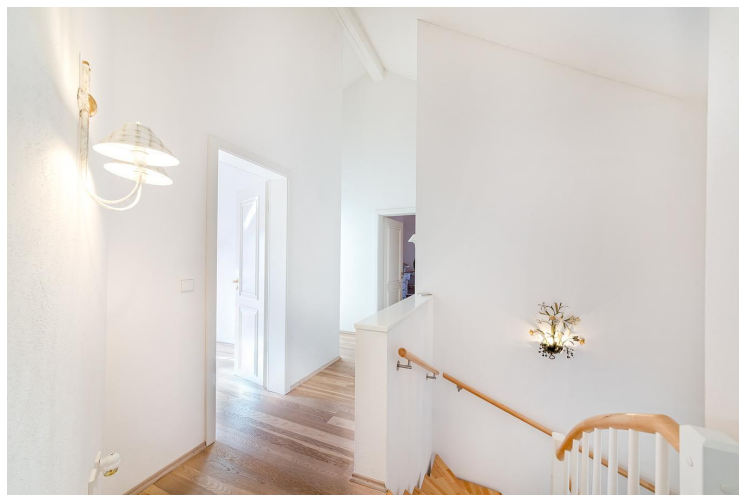
Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Objekt-Titel

Bogenhausen: Exklusives Stadthaus mit hohem Freizeitwert

Impressionen









GRAF



Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.

Sven Steinert
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 173 315 17 77
sven.steinert@grafimmo.de