

81925 München

Bogenhausen mit Weitblick – 98 m² und vier Balkone

Objekt 1000-1



Kaufpreis

675.000 €

Wohnfläche

98 m²

Zimmer

3

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn

089904204680

sd@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	6 m ²
Wohnfläche	98 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	675.000 €
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	25.000 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1967
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	19.11.2027
Primär-Energieträger	FERN
Energieverbrauchskennwert	196.00

Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Befeuerung	Alternativ
Heizungsart	Zentralheizung Fußbodenheizung

Objekt-Titel

Bogenhausen mit Weitblick – 98 m² und vier Balkone

Lage-Beschreibung

Diese Wohnimmobilie befindet sich in Bogenhausen, direkt am Arabellapark – einer der etablierten und gefragten Wohnlagen Münchens. Die Umgebung verbindet eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen, einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und einem hohen Freizeit- und Versorgungsangebot.

Online-ID:
BBKQRFBK

Objekt-Nr.:
1000-1



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Besonders komfortabel ist die Verkehrsanbindung: Eine Tramhaltestelle befindet sich praktisch direkt vor der Haustür. Damit beginnt der Weg in Richtung Innenstadt, Schule, Arbeitsplatz oder Freizeitangebot ohne lange Fußwege. Ergänzend sind mehrere Bushaltestellen sowie die U-Bahn-Station Arabellapark in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Gerade für Familien und Berufstätige ist diese Kombination aus Tram, Bus und U-Bahn ein großer Vorteil im täglichen Leben.

Auch mit dem Auto ist die Lage hervorragend angebunden. Die Autobahnen A9 und A94 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung sowohl innerhalb Münchens als auch in das überregionale Straßennetz. Der Flughafen München ist je nach Verkehrslage in rund 30 Minuten erreichbar.

Für Familien bietet das Umfeld eine sehr gute Infrastruktur. Mehrere Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung, darunter auch das Wilhelm-Hausenstein-Gymnasium. Die kurzen Wege erleichtern den Familienalltag und machen die Lage auch langfristig attraktiv.

Ein weiterer Pluspunkt ist die medizinische Versorgung. Die München Klinik Bogenhausen befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso verschiedene Facharztpraxen, Apotheken und weitere medizinische Einrichtungen.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Lage viele Möglichkeiten. Grünflächen und Wege rund um Bogenhausen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister befinden sich ebenfalls im direkten Umfeld und sorgen dafür, dass sich viele Erledigungen bequem mit dem Alltag verbinden lassen.

So entsteht eine Lage, die vor allem durch eines überzeugt: kurze Wege. Die Tram vor der Tür, U-Bahn und Bus in unmittelbarer Nähe, Schulen, medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote im direkten Umfeld – ideale Voraussetzungen für ein komfortables Leben in einem der bekanntesten Stadtteile Münchens.

Über unsere interaktive Karte können Sie sich zusätzlich einen detaillierten Überblick über die Umgebung verschaffen. Dort finden Sie unter anderem Informationen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen, Kindergärten, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten, Fitnessangeboten und weiteren Einrichtungen in der Nachbarschaft.

Unsere interaktive Karte bietet Ihnen alle Antworten auf Ihre Fragen und ermöglicht es Ihnen, Ihre neue Umgebung mit Freude zu erkunden. Das Tool ermöglicht Ihnen eine einfache Analyse und bietet eine starke Präsentation vom Immobilienstandort und spart Ihnen bis zu 86% an Zeit bei der Recherche und Aufbereitung der detaillierten Immobilienlage.

Die Lage ist mit Google verknüpft und liefert Ihnen auf Wunsch alle Daten und Details direkt zum von Ihnen ausgewählten Standort.

Ausstattungs-Beschreibung

Freuen Sie sich auf:

+ Ca. 98 m² Wohnfläche – großzügig geschnitten und geeignet für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles mit zusätzlichem Arbeits- oder Gästezimmer.

+ 3 Zimmer – klare Aufteilung mit flexibel nutzbaren Rückzugsbereichen.

+ 7. Obergeschoss– angenehme Distanz zum unmittelbaren Straßengeschehen und ein weiter Blick über Bogenhausen.

+ Vier überdachte Balkone bzw. Loggien – ein außergewöhnlich hoher Anteil an privatem Außenraum für eine Stadtwohnung.

- + Süd- und Westausrichtung – unterschiedliche Sonnenverläufe und Nutzungsmöglichkeiten vom Vormittag bis in den Abend.
- + Panoramablick über Bogenhausen – bei klarer Sicht reicht der Blick bis zu den Alpen.
- + Bodentiefe Fensterflächen – viel Tageslicht und eine starke Verbindung zwischen Innenraum, Balkonen und Aussicht.
- + Hohe Decken und hohe Türrahmen – unterstützen die großzügige Raumwirkung und verleihen der Wohnung eine besondere Offenheit.
- + Großzügiger Wohn- und Essbereich – zentraler Lebensmittelpunkt mit ausreichend Platz für Wohnlandschaft, Esstisch und individuelle Einrichtung.
- + Direkter Zugang vom Wohnbereich auf einen Balkon – Wohnraum und Außenbereich gehen selbstverständlich ineinander über.
- + Offene Einbauküche – kommunikativ in den Wohnbereich integriert und ideal für ein zeitgemäßes, offenes Wohnkonzept.
- + Zwei gut geschnittene Schlafzimmer – flexibel nutzbar als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.
- + Parkettboden in den Wohnräumen – zeitlos, wohnlich und hochwertig in der Wirkung.
- + Fliesen in Küche und Bad** – pflegeleicht und funktional in den stärker beanspruchten Bereichen.
- + Fußbodenheizung – gleichmäßige Wärmeverteilung und freie Wandflächen ohne störende Heizkörper.
- + Badezimmer mit Badewanne – komfortabel für den Alltag und zugleich familiengeeignet.
- + Waschmaschinenanschluss im Badezimmer – kurze Wege und eine praktische Lösung innerhalb der Wohnung.
- + Separates Gäste-WC – zusätzlicher Komfort für Bewohner und Besucher.
- + Großzügiger Flur – klare Erschließung der Räume und zusätzlicher Platz im Eingangsbereich.
- + Einbauschränk im Flur – praktischer Stauraum für Garderobe, Schuhe und Dinge des täglichen Bedarfs.
- + Privates Kellerabteil – zusätzliche Abstellfläche außerhalb der Wohnung.
- + Gemeinschaftlicher Fahrradraum – geschützte Unterbringung von Fahrrädern im Haus.
- + Aufzug, 2011 erneuert – komfortabler Zugang zur Wohnung im 7. Obergeschoss.
- + Vollwertiger Tiefgaragenstellplatz optional erhältlich – geschütztes Parken und zusätzlicher Komfort in urbaner Lage.
- + Zentralheizung mit Fernwärme – etablierte Wärmeversorgung des Gebäudes.
- + Provisionsfrei für den Käufer

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 675.000,00 Euro erhältlich (inkl. Option auf den Tiefgaragen-Stellplatz).

Freilich können Sie selbst entscheiden, ob Sie den Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung dazu erwerben möchten oder nicht.

(675.000,00 Euro Wohnung + 25.000,00 Euro für den Stellplatz = 700.000,00 Euro Gesamtkaufpreis).

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Fordern Sie das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zur Wohnung, zum Hausgeld, zur Instandhaltungsrücklage und zu den weiterführenden Objektunterlagen.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklercourtage: Ohne zusätzliche Käuferprovision.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1967 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Ihre persönliche Ansprechpartnerin – rund um die Uhr verfügbar

Alexa Prime – die Immobilien-KI von RE/MAX Prime

Immobilienbesichtigungen haben Öffnungszeiten – Ihre Fragen nicht. Deshalb steht Ihnen ab sofort Alexa Prime, unsere digitale Assistentin, zur Seite: 24 Stunden am Tag. 7 Tage die Woche. Direkt aus dem Exposé heraus erreichbar.

Ob Sie Details zur Immobilie benötigen, einen Besichtigungstermin vereinbaren oder einfach nur mit einem unserer Makler sprechen möchten – Alexa Prime ist nur einen Anruf entfernt.

Ihre Vorteile im Überblick:

- + Sofortige Antworten auf alle wichtigen Fragen zur Immobilie
- + Bequeme Terminvereinbarung – auch am Wochenende
- + Direktes Gespräch mit der KI oder Rückruf durch den zuständigen Makler

So funktioniert's:

Erleben Sie Immobilienberatung in einer neuen Dimension – schnell, persönlich, intelligent.

Die Telefonnummer zu Alexa Prime lautet 089 628 28 785.

Objektbeschreibung

Bogenhausen mit Weitblick – 98 m² und vier Balkone

Wohnen in der Stadt und dennoch Weite erleben: Diese 3-Zimmer-Wohnung im 7. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in München-Bogenhausen verbindet großzügige Räume, viel Tageslicht und außergewöhnlich viele Außenbereiche mit einer etablierten urbanen Lage.

Auf ca. 98 m² Wohnfläche entsteht ein Wohnkonzept, das offen und zugleich klar gegliedert ist. Hohe Decken und hohe Türrahmen unterstützen die großzügige Raumwirkung, bodentiefe Fenster holen viel Licht in die Wohnung und öffnen den Blick weit über die Umgebung.

Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die offen gestaltete Küche fügt sich in diesen Bereich ein und schafft einen fließenden Übergang zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Großzügige Fensterflächen und der direkte Zugang zu einem der Balkone verstärken das Gefühl von Offenheit.

Eine besondere Qualität sind die vier überdachten Balkone bzw. Loggien in Süd- und Westausrichtung. Sie schaffen unterschiedliche Außenbereiche und ermöglichen verschiedene Perspektiven über Bogenhausen. Bei klarer Sicht reicht der Blick bis zu den Alpen.

Zwei helle Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für unterschiedliche Lebensmodelle – als klassisches Schlaf- und Kinderzimmer ebenso wie als Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsbereich.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Raumaufteilung und sorgt für zusätzliche Alltagstauglichkeit.

Parkett in den Wohnräumen, Fliesen in Küche und Bad sowie eine Fußbodenheizung schaffen eine angenehme und zeitlose Wohnbasis.

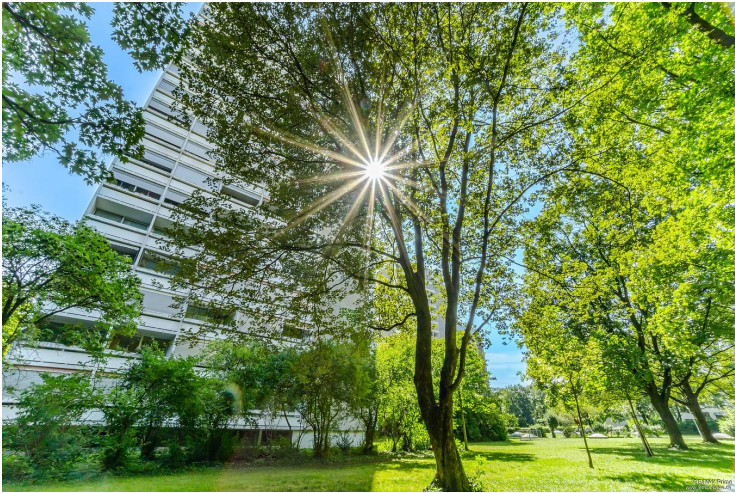
Ein großzügiger Flur mit Einbauschränk bietet praktischen Stauraum, ohne die eigentlichen Wohnräume zu belasten.

Die Wohnung befindet sich im 7. Obergeschoss und ist bequem über den im Jahr 2011 erneuerten Aufzug erreichbar.

So entsteht eine Wohnung, die nicht nur durch ihre Fläche überzeugt, sondern vor allem durch das Zusammenspiel aus Licht, Weite, Aussicht und vier eigenständigen Außenbereichen.

Fordern Sie das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zur Wohnung, zum Hausgeld, zur Instandhaltungsrücklage und zu den weiterführenden Objektunterlagen.

Impressionen







REMAX
Prime Immobilien

Kristina Kühn
Dekra zert. Sachverständige DI

