81675 München

Charmante 3,5-Zimmer-Wohnung mit sonniger Südterrasse in zentraler Toplage

Kaufpreis
1.120.000 €

Wohnfläche
97 m²

Zimmer
3,5

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Miriam Hirschler
+49 89 159455-0
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	107 m²
Wohnfläche	97 m²
Zimmer	3,5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Hausgeld	628 €
Kaufpreis	1.120.000 €
Außencourtage	2,38 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja
stp_garage_stellplatzkaufpreis	45.000 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1959
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	14.11.2028
Ausstelldatum	15.11.2018
Primär-Energieträger	Öl
Energieverbrauchkennwert	162.5

Zustand

Baujahr	1959
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2015

Austattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Öl
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Garage

Lage-Beschreibung

Online-ID:
AUKTSZGG

Objekt-Nr.:
ETW 3757

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Bogenhausen gilt als absolute Spitzenlage Münchens. Mit prächtigen Altbauten und ausgedehnten Grünflächen bietet dieser äußerst begehrte, zentrumsnahe Stadtteil ein nobles Wohnumfeld. Insbesondere Alt-Bogenhausen besitzt mit der Prinzregentenstraße, der Villa Stuck und dem Prinzregententheater ein weltläufiges, elegantes Flair. Das Objekt befindet sich in zentraler Lage, nur wenige Gehminuten von der Prinzregentenstraße, dem Friedensengel und der Isar entfernt.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Neben Feinkost Käfer befinden sich in der nahen Umgebung zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und des gehobenen Bedarfs. Auch am Herkomerplatz stehen Geschäfte zur Auswahl. Schnell erreichbar sind ausgezeichnete Restaurants wie das „Chuchin“ und die „Käfer-Schänke“.

Perfekt ist auch der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage. Das nahe Prinzregentenbad lädt zum Schwimmen ein und bietet einen Saunabereich. Mit wenigen Schritten gelangt man zum Isarhochufer, das mit seinem ausgedehnten Wegenetz zum Joggen einlädt. Ein schöner Spaziergang führt vorbei an herrschaftlichen Villen bis zur Emmeramsmühle mit gemütlichem Gastgarten. Mit der U-Bahnstation „Prinzregentenplatz“ sowie Bus- und Tramlinien ist eine ideale Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Ausstattungs-Beschreibung

- Eichen-Stabparkett, geölt, in allen Räumen (ausgenommen Küche, Bad und WC)
- Bad, gestaltet mit Vinylboden in Parkettoptik und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne, Dusche und breitem Waschbecken mit Unterschrank, Wandspiegel und Deckenspots
- Separates WC, ausgestattet mit Handwaschbecken und WC
- Einbauküche mit hellen Holzfronten, ausgestattet mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler (alles Junker & Ruh), großem Kühlschrank (Siemens) und Spüle
- Deckenbeleuchtung (Sternenhimmel) in Diele und Flur
- Wand-Einbauschränke im Flur und im Arbeitszimmer
- Weiße Kunststofffenster, 2-fach verglast
- Weiße Kassettentüren mit modernen Beschlägen
- Gegensprechanlage
- Zwei separate Kellerräume
- Ebenerdige Einzelgarage, Durchfahrtsbreite ca. 2,08 m, Durchfahrtshöhe ca. 1,87 m, Länge ca. 6 m

Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1959. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 97 m² und umfasst ein bis zwei ruhige Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein kleines Arbeitszimmer, eine geräumige Wohnküche, ein Bad und ein WC. Dank überdurchschnittlich großer Fenster präsentieren sich alle Wohn- und Schlafräume mit einem überbordenden Lichtangebot und eröffnen schöne weite Blicke in die noble Umgebung ebenso wie in alten Baumbestand. Überdurchschnittliche Deckenhöhen bis ca. 2,70 Meter unterstreichen das luftige Raumgefühl. Zwei Kellerräume und eine Einzelgarage komplettieren dieses Objekt.

Im Jahr 2022 wurde eine neue Küche mit Markengeräten von AEG und Miele eingebaut. Darüber hinaus bietet die Wohnung interessantes Potenzial. Im Rahmen einer Modernisierung lassen sich individuelle Vorstellungen von Stil und Komfort realisieren. Auch ein kleiner Umbau ist denkbar; so ließen sich die Räumlichkeiten an unterschiedliche Bedürfnisse anpassen.

Besonders hervorzuheben ist die absolut privilegierte Lage im Herzen Alt-Bogenhausens mit allen Annehmlichkeiten dieses einmaligen Wohnumfelds. In wenigen Gehminuten gelangt man zur Prinzregentenstraße, zu Feinkost Käfer und zur Isar. Die Anbindung an Tram, Bus und U-Bahn ist perfekt. Dank der hohen Lage im 3. Obergeschoss und der seitlichen Ausrichtung sind die Räumlichkeiten trotz der zentralen Lage bemerkenswert ruhig.

sonstige Angaben

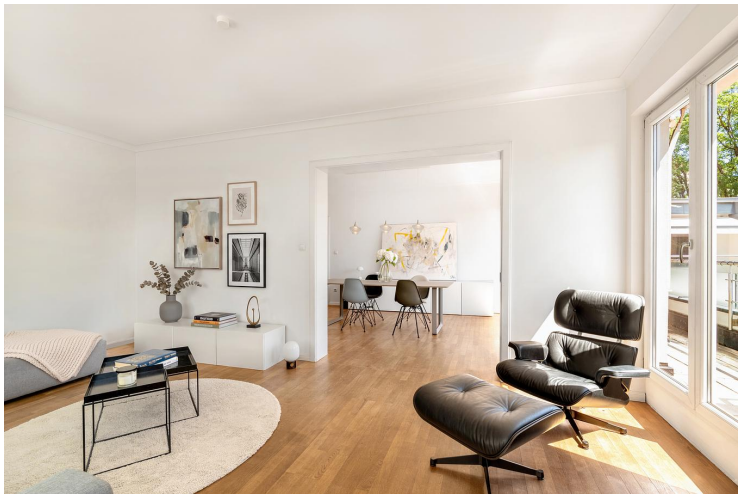
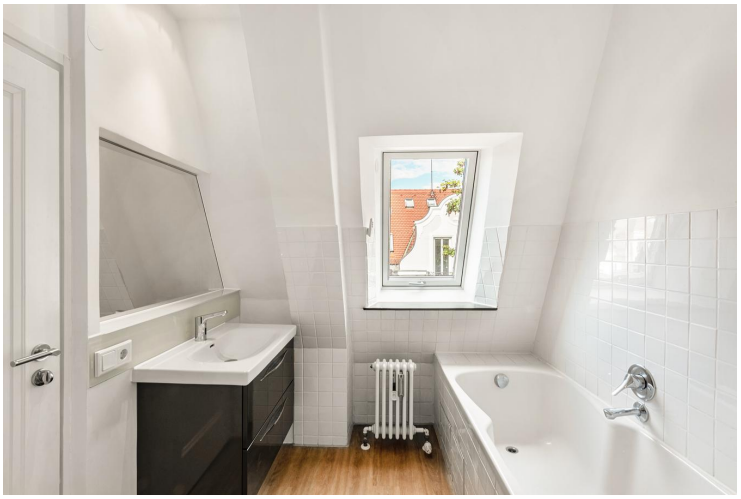
Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Objekt-Titel

Charmante 3,5-Zimmer-Wohnung mit sonniger Südterrasse in zentraler Toplage

Impressionen