



## 81925 München

Großzügig, elegant, hell: Wohnen im schönen Oberföhring. Neue Fernwärmeheizung!



**545.000 €**

Kaufpreis

**70 m²**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Feldmann Immobilien**

Sabine Feldmann

Tel.: 089 54577880

[s.feldmann@immo-feldmann.de](mailto:s.feldmann@immo-feldmann.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	2026
--------------	------

### Zustand

Baujahr	1973
letzte Modernisierung	2025
Zustand	teil- /

### Preise & Kosten

Kaufpreis	545.000 €
Hausgeld	316 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38% inkl.
Courtage-Hinweis	Die vom Käufer

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1973
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Fernwärme



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Parkett ✓

### Befeuierung

Fernwärme ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

### WOHNUNG

- 1. Obergeschoss, ohne Lift
- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich, separate Küche
- Einbauküche inkl. Geräte (Elektroherd mit Backofen, Dunstabzug, Geschirrspülmaschine)
- Geräumiges Schlafzimmer
- Bad mit Fenster! Badewanne, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper
- Große Süd-Terrasse plus Ost-Balkon
- Parkettboden in Wohn-Essbereich und Diele, Vinylboden im Schlafzimmer
- Großzügige Fensterflächen (isolierverglast)
- Elektrisch betriebene Rollläden bzw. Jalousien
- Eigenes Kellerabteil
- Duplex-Stellplatz unten (€ 15.000)

### HAUS

- Gepflegtes Erscheinungsbild
- Schön gestaltete Außenanlage, Grünfläche hinter dem Haus
- Trockenraum mit Gemeinschaftswaschmaschine
- Fahrrad-Unterstand (Außen)
- NEU! Zentralheizung mit Fernwärme



## Beschreibung

Diese schöne 2-Zimmer-Eigentumswohnung im grünen Bogenhausen-Oberföhring begeistert auf den ersten Blick - mit großzügiger Raumaufteilung, elegantem Wohnambiente und einer herrlich sonnigen Balkon-Terrasse.

Die Wohnung mit fast 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Hauses mit nur 5 Wohneinheiten. Die gute Ausstattung beinhaltet u. a. Parkettboden im Wohnraum, trendy Vinylboden im Schlafzimmer und isolierverglaste Fenster mit Rollläden bzw. Jalousien, z. T. elektrisch bedienbar.

Gleich beim Betreten präsentiert sich die Wohnung angenehm großzügig: Diele und Wohnzimmer sind hier komplett offen gestaltet. So wirkt der Wohnbereich ausgesprochen luftig und stylisch und durch die raumbreite bodentiefe Fensterfront nach Süden zugleich wunderbar lichtdurchflutet. Die Räumlichkeiten lassen sich flexibel einrichten, es ist Platz genug für eine gemütliche Sofa-Landschaft, mehrere Schrankelemente und einen separaten Essplatz. Vom Wohnzimmer aus betritt man nach Süden die große Balkon-Terrasse. Genießen Sie hier Ihre private Stadtoase, zum Sonnen oder einfach zum Relaxen.

Perfekt: Das Schlafzimmer ist mit ca. 19 m<sup>2</sup> ebenfalls sehr geräumig und durch die großen Fenster bzw. Fenstertüren zum anliegenden Ost-Balkon luftig und hell. Top: Durch den gelungenen Schnitt lässt sich hier z. B. auch ein üppiger Kleiderschrank über Eck stellen - wie man auf den Fotos sieht. Das hell geflieste Bad - mit Fenster! - ist ganz klassisch gestaltet: Badewanne mit Glas-Duschabtrennung, WC, Waschtisch mit Unterschrank und Spiegelschrank sowie Handtuchheizkörper.

Die nebenan liegende kleine Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Diese verfügt über einen Herd mit Backofen, Dunstabzug und Geschirrspülmaschine. Ein Kühlschrank bzw. eine Kühl-Gefrierkombination lässt sich problemlos vor der Küche in der Diele platzieren.

Weitere Pluspunkte: Die kleine, feine Wohnanlage wirkt sehr gepflegt und ist umgeben von herrlichem altem Baumbestand. Zudem wurde gerade die Heizungsanlage modernisiert und umgestellt auf Fernwärme! Insofern geben die Daten des bisherigen Energieausweises die neue Situation nicht wieder, wir warten noch auf den neuen Energieausweis.

Zur Wohnung gehört selbstverständlich ein eigenes Kellerabteil. Im Untergeschoss steht ein Trockenraum mit Gemeinschaftswaschmaschine zur Verfügung. Fahrräder finden Platz in einem separaten Unterstand hinter dem Haus. Vor dem Gebäude befindet sich eine Reihe von Garagen. Hier steht ein unterer Duplex-Stellplatz zur Verfügung, der mitzuerwerben ist, für € 15.000. Somit beträgt der Gesamtkaufpreis dieses Immobilienangebots € 560.000, bestehend aus € 545.000 für die Wohnung + € 15.000 für den Stellplatz.

Für weitere Informationen zu diesem schönen Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie uns unter 08954577880.  
Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen nur mit Anschrift und korrekter Rufnummer bearbeiten können.

## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in Oberföhring, dem grünen Vorort im Nordosten Münchens, der zum Stadtteil Bogenhausen gehört. Ideal für alle, die zu Hause entspannen und dennoch auf die städtische Infrastruktur mit all ihren Vorteilen nicht verzichten wollen.

Top: Die kleine Wohnanlage liegt in einer ruhigen Seitenstraße. Wenige Schritte vom Haus entfernt verläuft ein Fußweg, der zu den Isarauen bzw. zum Stauwehr Oberföhring führt. Hierüber gelangt



man auf direktem Weg zur westlichen Isarseite, mitten in den nördlichen Teil des Englischen Gartens! Und das in ca. 20 Minuten zu Fuß bzw. nur ca. 10 Minuten mit dem Rad.

Darüber hinaus überzeugt der Standort der Wohnung in Oberföhring mit einer guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung:

- ca. 5 Gehminuten zur Tram-Haltestelle, Linie 17
- ca. 8 Gehminuten zur Bus-Haltestelle, Linie 187
- Tram und Bus fahren direkt zur U-Bahn-Station Arabellapark. Die Linie U4 bringt Sie in nur 11 Minuten zum Hauptbahnhof München.
- ca. 5 Gehminuten zu zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs
- Mit dem Auto benötigt man nur ca. 8 Minuten zur A9, ca. 10 Minuten zur A94 und ca. 15 bis 20 Minuten zur A8. Zudem sind es nur ein paar Minuten zum Mittleren Ring, über den man alle Stadtteile Münchens sowie weitere Autobahnanschlüsse bequem erreicht.

## Sonstige Angaben

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben basieren ausschließlich auf vom Auftraggeber oder ggf. von Dritten erteilten Auskünften. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr, insbesondere wurde die Wohnfläche nicht von uns selbst berechnet oder überprüft. Dargestellte Grundrisse bzw. Grundriss-Skizzen sind nicht 100% maßstabgerecht und gleichfalls ohne Gewähr. Das Angebot als solches ist freibleibend, Änderungen, Irrtum und Zwischenvermittlung bleiben vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass alle unsere Texte, Bilder, Graphiken etc. urheberrechtlich geschützt sind. Bilder / Fotos können mit KI bearbeitet oder erstellt sein.

FELDMANN IMMOBILIEN - Ihr privater Immobilienmakler für München und Umgebung. Vom FOCUS empfohlen als einer der TOP-Immobilienmakler Deutschlands 2017 bis 2026 und Gold-Partner bei Immobilienscout. Unser Service-Plus: Marktwertermittlung Ihrer Immobilie, Handwerker-Netzwerk, Immobilienverwaltung u.v.m.

Auch Ihre Immobilie ist bei uns in guten Händen, ob Haus, Eigentumswohnung oder Grundstück. Das Feldmann Team garantiert Ihnen eine professionelle Durchführung des Verkaufs oder der Vermietung - absolut stressfrei für Sie. Gerne stellen wir Ihnen unseren Komfort-Service für Eigentümer unverbindlich vor. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin, gerne telefonisch unter 08954577880.







Feldmann Immobilien

































