

**81929 München**

bezugsfreie DHH in Bogenhausen mit Garage

**1.490.000 €**

Kaufpreis

155 m²

Wohnfläche

191 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer

 Happy-Immo

Ihr Immobilienpartner für's Leben

Ihr Ansprechpartner**Happy Immo GmbH**

VerkaufsTeam

Tel.: 0049896494870

info@happy-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	155 m ²
Grundstücksfläche	191 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.490.000 €
-----------	-------------

Aussen-Courtage	3,57 % incl.
-----------------	--------------

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	12.12.2035
Baujahr (Haus)	2024
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	17.80
Primär-Energieträger	LUFTWP

Zustand

Baujahr	2024
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Erdgeschoss

- offener Wohn-Ess und Küchenbereich ca. 43,3 qm
- Flur mit Garderobe 6 qm
- WC 2,2 qm
- Hauswirtschaftsraum 2,3 qm

Obergeschoß

- Kind 1 10,2 qm
- Kind 2 10,46 qm
- Schlafzimmer Eltern 14,7 qm
- Bad mit Wanne und Dusche 6,2 qm
- Flur 3,8 qm
- Balkon 8,5 qm

Dachgeschoss

- Dachstudio / Gästezimmer 12,8 qm
- Home office 8,5 qm
- Duschbad 3,7 qm
- Flur 2 qm

Untergeschoß

- Hobbyraum 23 qm
- Flur 3,5 qm
- Technik 17 qm
- Vorratskeller 7 qm

(der Hobbyraum nebst Flur sowie die Terrasse und der Balkon sind hälftig in der Wohnfläche enthalten)

-



Beschreibung

Stilvoll wohnen auf drei Ebenen mit ruhigem Westgarten

Die moderne Doppelhaushälfte vereint eine zeitgemäße Architektur, helle Räume sowie eine durchdachte Raumaufteilung zu einem Zuhause, welches Komfort, Design und Alltagstauglichkeit perfekt miteinander verbindet.

Auf drei Ebenen erhalten Sie ein Wohnkonzept mit viel Licht, Flexibilität und – ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf modernes Hauswohnen legen.

Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich das Herzstück des Hauses. Ein Ort für Begegnung, gemeinsames Leben und Genuss. Die Westterrasse und der Garten erwarten Sie für Erholung, Spiel und entspannte Stunden im Freien.

Ein WC sowie ein Hauswirtschaftsraum und der Flur mit Garderobe ergänzen diese Ebene funktional und alltagsnah.

Im Obergeschoss stehen drei Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume nutzen lassen. Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, Badewanne und Dusche – ein Ort zum Abschalten und Wohlfühlen.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlich 2 Räume für Ihre individuelle Nutzung: ob Homeoffice, Gästezimmer, Hobbybereich oder Rückzugsort für die Familie. Durch die drei Ebenen entsteht ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl, das klassische Wohnqualität mit modernen Ansprüchen verbindet.

Massive Bauweise, energieeffiziente Technik (Wärmepumpe) und eine klare architektonische Linie machen diese Doppelhaushälfte zu einem zukunftssicheren Zuhause mit nachhaltigem Wert.

Highlights:

Moderne Doppelhaushälfte über drei Ebenen
Offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit direktem Gartenzugang
3 Zimmer im Obergeschoss
Hochwertiges Bad mit Wanne und Dusche
WC im Erdgeschoss
Ausgebautes Dachgeschoss mit 2 Zimmer nebst Duschbad zur vielseitiger Nutzung
Hauswirtschaftsraum im EG
Technikraum
Energieeffiziente Bauweise in massiver Qualität

Lage

Bogenhausen liegt im Nordosten Münchens und umfasst mehrere Stadtviertel: Alt-Bogenhausen, Parkstadt-Bogenhausen, Oberföhring, Johanneskirchen, Englschalking, Denning, Daglfing und Zamdorf.

Der Stadtbezirk erstreckt sich vom Rand der Innenstadt bis an die Stadtgrenzen über eine Fläche von fast 2400 Hektar. Im Westen fließt die Isar und im Süden markiert die Prinzregentenstraße die Grenze. Im Großen und Ganzen ist der Stadtbezirk eine klassische Wohngegend mit Altbauten und kleineren Büros in Alt-Bogenhausen sowie modernen Wohn-, Büro-, und Gewerbeimmobilienkomplexen in den etwas außerhalb gelegenen Vierteln.

Das Haus befindet sich nahe dem Zamilapark in einer familienfreundlichen Wohnlage umgeben vor einer angenehmen stadtnahen Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen etc.)



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 17.80 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

** Alle Maße und Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfalle die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 3,57 % inklusive 19% Mehrwertsteuer durch den Käufer und Verkäufer zur Folge hat, fällig und zahlbar bei Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. *







