81927 München

Exklusiv + Isarnähe: Raritäten-Dachgeschosswohnung



Kaufpreis
575.000 €

Wohnfläche
75,97 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Sebastian Krinninger
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	81,21 m²
Wohnfläche	75,97 m²
separate WCs	1
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
vermietbare Fläche	75.97

Preise & Kosten

Hausgeld	433,98 €
Kaufpreis	575.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt.

Zustand

Baujahr	1971
Zustand	teil- / vollsaniert
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fernwärme
unterkellert	Ja
Wasch-/Trockenraum	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Westen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2012
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	31.07.2029
Primär-Energieträger	FERN
Energieverbrauchkennwert	53.00

Objekt-Titel

Exklusiv + Isarnähe: Raritäten-Dachgeschosswohnung

Ausstattungs-Beschreibung

Online-ID: PHGULQBE

Objekt-Nr.: 8311-SK

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

- 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- 3. Obergeschoss
- Wohnfläche: ca. 76 m²
- großer Westbalkon mit Blick in den Innenhof
- Personenaufzug vorhanden
- energetisch überzeugende Fernwärmeversorgung: 53 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse B
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Parkett- sowie Teppichboden
- großzügige Diele
- großes, helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- weiteres Zimmer als Büro, Gästezimmer, etc. nutzbar
- Einbauküche mit sämtlichen Geräten vorhanden (Miele Spülmaschine, Siemens Backofen, Bora Induktionsherd)
- zusätzliche Abstellkammer für Haushaltsgeräte oder als Garderobe nutzbar
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss mit Option auf zweites WC
- separates WC
- Kellerabteil
- neuwertiger Zustand nach Sanierung

Objektbeschreibung

Diese erst kürzlich hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-DG-Wohnung im beliebten Münchner Stadtteil Bogenhausen überzeugt auf ca. 76 m² Wohnfläche durch einen nahezu neuwertigen Zustand, eine gehobene Ausstattung und einen durchdachten Grundriss.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, die sämtliche Räume miteinander verbindet. Hochwertige Materialien, geschmackvolle Parkett- und Fliesenböden sowie stilvolle Innentüren unterstreichen den modernen Wohncharakter.

Das Herzstück bildet das ca. 20 m² große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum großzügigen Westbalkon und Blick in den begrünten Innenhof.

Die moderne Einbauküche überzeugt mit hochwertigen Markengeräten, darunter eine Miele-Spülmaschine, ein Siemens-Backofen sowie ein BORA-Induktionskochfeld. Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Stellfläche, während sich das weitere Zimmer ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.

Ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie eine praktische Abstellkammer ergänzen das Raumangebot. Ein eigenes Kellerabteil und der vorhandene Personenaufzug sorgen für zusätzlichen Komfort.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie: Die Fernwärmeversorgung ermöglicht eine komfortable Wärmeversorgung. Mit einem Endenergieverbrauch von lediglich 53 kWh/(m²·a) und der Energieeffizienzklasse B weist das Gebäude zudem einen vergleichsweise niedrigen Energieverbrauch auf.

Besonders attraktiv ist die Verbindung aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. In nur wenigen Gehminuten befindet sich der Zugang zu einer weitläufigen Parkanlage mit direktem Übergang in die freie Natur. Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind in ca. drei Gehminuten erreichbar. Die nahe gelegene S-Bahn-Station Johanneskirchen bietet zudem eine gute Anbindung an die Münchner Innenstadt und den Flughafen.

Bezugstermin nach Absprache.

Der Gesamtkaufpreis der Immobilie beträgt 575.000,00 €.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.7.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 53.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,98 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. 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.

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im beliebten Münchner Stadtbezirk Bogenhausen, im gewachsenen Stadtteil Oberföhring. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch gepflegte Wohnanlagen, eine angenehme Nachbarschaft und großzügige Grünflächen aus. Besonders hervorzuheben ist die gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer ausgezeichneten städtischen Infrastruktur.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Natur: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie eine weitläufige Parkanlage, die direkt in die umliegenden Grün- und Erholungsgebiete führt. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Joggingrunden, Fahrradtouren oder entspannte Stunden im Grünen – hier bieten sich vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Auch die nahe gelegenen Isarauen tragen zum hohen Freizeit- und Erholungswert dieser attraktiven Wohnlage bei.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragenden Nahversorgung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar und machen den Standort insbesondere für Familien attraktiv.

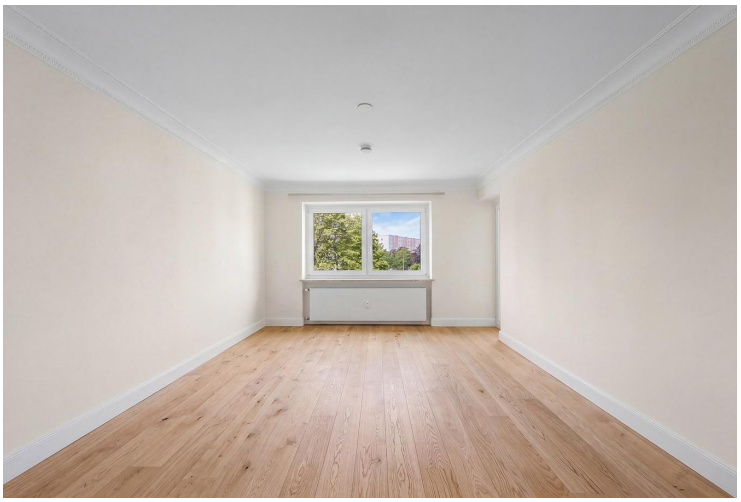
Die Verkehrsanbindung überzeugt ebenfalls: Die Bus- und Straßenbahnhaltestelle „Fritz-Meyer-Weg“ ist in nur etwa drei Gehminuten erreichbar und bietet eine komfortable Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die S-Bahn-Station Johanneskirchen liegt ebenfalls in gut erreichbarer Entfernung und ermöglicht Verbindungen in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen.

Auch mit dem Pkw besteht über die wichtigen Verkehrsachsen im Münchner Norden und Osten eine gute Anbindung. Die Autobahn A9 ist in etwa acht Fahrminuten erreichbar, während der Münchner Flughafen rund 24 Autominuten entfernt liegt.

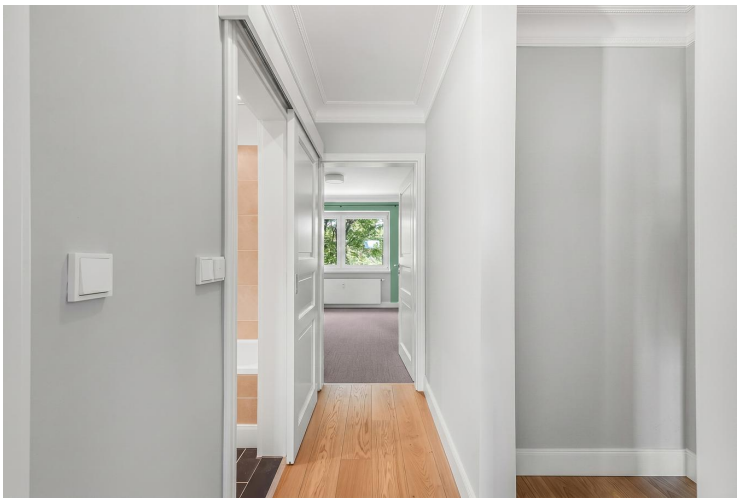
Insgesamt vereint dieser Standort die Vorzüge einer gewachsenen, hervorragend angebundenen Wohngegend mit einem hohen Naherholungswert. Eine attraktive Kombination für alle, die das urbane Leben schätzen, ohne auf Ruhe, Grünflächen und die Nähe zur Natur verzichten zu wollen.

Impressionen













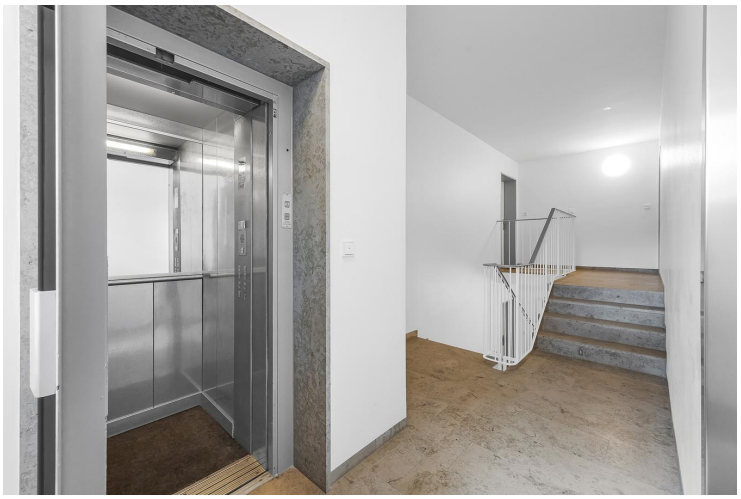













GRAF
Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.
Sebastian Krinninger
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 174 195 38 79
sebastian.krinninger@grafimmo.de