

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Galerie: Großzügiges Wohnambiente und Südfenster zur Renovierung



Kaufpreis
850.000 €

Wohnfläche
103 m²

Zimmer
3,5

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Kira Wäldele
+49 89 159455-0
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	108 m ²
Wohnfläche	103 m ²
Zimmer	3,5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	2
Wohneinheiten	104

Preise & Kosten

Hausgeld	629 €
Kaufpreis	850.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1981
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	KWK fossil
Energieverbrauchskennwert	110.7

Zustand

Baujahr	1983
Zustand	renovierungsbedürftig
letzte Modernisierung	2024

Ausstattung

Gäste-WC	ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	STANDA RD

Objekt-Titel

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Galerie: Großzügiges Wohnambiente und Südfenster zur Renovierung

Lage-Beschreibung

Bogenhausen gilt als absolute Spitzenlage Münchens, die höchsten Erwartungen gerecht wird. Noble Einkaufsmöglichkeiten, Spitzen-Gastronomie und ein internationales Publikum zeichnen dieses exklusive Umfeld aus. Große Grundstücke mit herrschaftlicher Villenbebauung und prächtigem Baumbestand prägen das Bild. Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Dachgeschosswohnung mit Galerie befindet sich im Bogenhauser Ortsteil Arabellapark, nur wenige Minuten vom charmanten Altbogenhausen sowie dem Herzogpark mit seiner noblen Villenbebauung entfernt.

Online-ID:
FXPGYMVZ

Objekt-Nr.:
ETW 3615



Das Objekt liegt absolut ruhig in einer weitläufigen Wohnanlage mit parkähnlich angelegten Grünflächen und altem Baumbestand. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Am nahegelegenen Rosenkavalierplatz findet man Geschäfte des täglichen Bedarfs und einen beliebten Wochenmarkt, Kinos und Restaurants. Die Lage wird auch wegen ihres hohen Freizeit- und Erholungswertes geschätzt. Das Cosimabad, den Tennispark Rothof und die TS Jahn erreicht man schnell zu Fuß; zum Golfzentrum Riem, zur Sport Scheck Allwetter-Anlage und zum Stauwehr Oberföhring (Übergang zum Englischen Garten) gelangt man rasch mit dem Fahrrad.

In Bogenhausen stehen zahlreiche Kitas (auch bilinguale und Montessori-Angebote) sowie Schulen zur Auswahl. Mit der U-Bahn-Station „Arbellapark“ ist eine ideale Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Ausstattungs-Beschreibung

- Bodenbeläge: Teppichboden im Wohn-/Essbereich, in beiden Schlafzimmern und auf der Galerie-Ebene; Fliesen in der Küche; Marmor in Bad und Gäste-WC
- Bad, gestaltet mit blau geadertem Marmor, ausgestattet mit Glas-Eckdusche, Marmor-Waschtisch samt Unterschrank und Einsatzbecken, großem Spiegel samt Beleuchtung sowie WC
- Gäste-WC, gestaltet mit Marmor und schwarzem Granit, ausgestattet mit Naturstein-Waschtisch samt Unterschrank und Einsatzbecken, großem Spiegel samt zwei Wandleuchten sowie WC
- Maßeinbauten: raumhoher Kleiderschrank im Flur, raumteilendes Schrankelement sowie offene Einbauten in der Ankleide (Galerie-Ebene)
- Deckenspots im Wohn-/Essbereich
- Weiße Innentüren mit raumhohen Laibungen
- Metallfenster, 3-fach isolierverglast, erneuert 2024/25
- Elektrische Rollläden im Schlafzimmer; elektrische Metall-Raffstores auf der Galerie
- Video-Gegensprechanlage
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, nebeneinanderliegend, Gesamtbreite ca. 4,60 m, Länge ca. 5,00 m
- Kellerabteil, ca. 18 m², mit eigener Steckdose

Objektbeschreibung

Lichtfülle von morgens bis abends, ein gelungener Grundriss über zwei Wohnebenen und flexible Raumnutzungsoptionen prägen diese 3,5-Zimmer-Wohnung mit Gestaltungspotenzial.

Die Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage, die in ein weitläufiges, prachtvoll eingewachsenes und absolut ruhiges Grundstück mit Park-Charakter eingebettet ist. Dank der angenehm entzerrten Bebauung eröffnen sich weite Sichtachsen in alten Baumbestand. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 103 m² und umfasst einen großzügigen Wohn-/Essbereich, eine Küche, zwei (Schlaf-)Zimmer, ein Bad und ein Gäste-WC. Hinzu kommt eine Galerie-Ebene, die sich als Lounge, Bibliothek oder Arbeitsplatz anbietet und durch einen kleineren Raum, bislang als Ankleide genutzt, ergänzt wird. Eine glasüberdachte Balkonterrasse mit Süd-/Westausrichtung und herrlich weitem Ausblick ergänzt das Wohnen. Komplettiert wird das Objekt durch ein ca. 18 m² großes Kellerabteil und zwei nebeneinanderliegende Tiefgaragen-Einzelstellplätze.

Die einst hochwertige Ausstattung entspricht nicht mehr den heutigen Vorstellungen von Stil und Komfort. Im Rahmen einer Renovierung kann ein modernes Domizil mit bester Infrastruktur entstehen.

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.

Impressionen



