

81679 München

Exzellente und ruhige Lage, stilvolle Nachbarschaft: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia



Kaufpreis
1.790.000 €

Wohnfläche
175 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Alexandra Kentmann
+49 89 159455-0
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	189 m ²
Wohnfläche	175 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	2
Wohneinheiten	15

Preise & Kosten

Hausgeld	836 €
Kaufpreis	1.790.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	123.7

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2021

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	STANDA RD

Objekt-Titel

Exzellente und ruhige Lage, stilvolle Nachbarschaft: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Lage-Beschreibung

Der elegante Bogenhauser Herzogpark zählt zu den absoluten Spitzenlagen Münchens. Stadtnah und dennoch ruhig besticht diese Wohngegend durch exquisite Villenbebauung; stattliche Grundstücke mit prächtig eingewachsenen Gärten prägen dieses privilegierte Viertel.

.....
Online-ID:
RBRHNNFS
.....

Objekt-Nr.:
ETW 3657
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt liegt im vorderen Bereich des Herzogparks, nur wenige Radminuten vom Isarhochufer und dem Isarwehr entfernt. Der Kufsteiner Platz in Laufweite bietet mit Supermarkt, Feinkost, Bäcker, Metzger, Apotheke und Tagesbar alles für den täglichen Bedarf, auch ein Pilates-Studio steht zur Verfügung. Eine Infrastruktur für höchste Ansprüche ist ebenfalls im nahen Altbogenhausen vorhanden. Schnell erreichbar sind erstklassige Restaurants wie das „Acquarello“, die „Käfer Schänke“ und die „Villa Amalfi im Bogenhauser Hof“. Nördlich der Mauerkircherstraße gelegen, lockt die „Emmeramsmühle“ vor allem im Sommer mit einem zauberhaften Gastgarten. Die Isarauen laden zum Spaziergehen und Joggen ein.

Zu Fuß gelangt man in fünf Minuten zur Bushaltestelle „Poschinger Straße“ (Linie 187) mit Anbindung an die U5 am Arabellapark. Von dort aus erreicht man die Innenstadt in acht Minuten. Auch der Herkomer Platz mit Straßenbahnanschluss ist schnell zu erreichen.

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Domizil befindet sich im 1. Obergeschoss einer vorbildlich instandgehaltenen Wohnanlage und zeichnet sich durch perfekt gegliederte Räumlichkeiten, ein ästhetisches Ambiente und ein weitläufiges, luftiges Wohngefühl aus. Eingebettet in eine niveauvolle, angenehm ruhige und grüne Nachbarschaft schafft diese Wohnung ein erstklassiges, sympathisches Wohnumfeld im begehrten Bogenhausen.

Auf ca. 175 m² präsentieren sich ein Livingbereich, eine Küche, zwei Schlafzimmer, ein Bad, ein Gäste-Duschbad und eine Abstellkammer. Eine großzügige Loggia nach Südwesten erweitert das Wohnen angenehm nach draußen. Hinzu kommen im Untergeschoss des Gebäudes ein Kellerabteil und zwei nebeneinander liegende Tiefgaragenstellplätze. Feinsteinboden im Entrée, Natursteinbäder im klassischen Design, zahlreiche Maßeinbauten, eine voll ausgestattete Einbauküche und überdurchschnittliche Raumhöhen über 2,60 Meter unterstreichen die Wertigkeit. Bequemen Wohnungszugang ermöglicht ein Lift.

Neben der hochwertigen, komfortablen Ausstattung begeistert die Wohnung mit ihrer exquisiten Lage im Herzogpark. Herrschaftliche Altbauten und parkähnliche Gärten prägen die noble Nachbarschaft. Die nahe gelegene Isar bietet das ganze Jahr über Erholung und Entspannung in der Natur.

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.

Ausstattungs-Beschreibung

- Böden: Design-Vinyl in authentischer Holzoptik in den Wohnräumen, Feinsteinzeug im Entrée, Küche und Abstellraum und teilweise Naturstein in den Bädern
- Zeitlose Einbauküche mit weißen Fronten, Stangengriffen und Arbeitsflächen aus Granit, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Wärmeschublade (alles Gaggenau), Backofen (Küppersbusch), Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach, Gefrierschrank, Geschirrspüler (beides Siemens), Edelstahlspüle, Waschmaschine (Neff), Deckenstrahlern und Pendelleuchten
- Bad, hell gefliest, mit Naturstein-Oberflächen, ausgestattet mit Wanne, Doppelwaschtisch mit zwei eingelassenen Waschbecken (Villeroy & Boch), Schreiner-Unterschrank und Dornbracht-Armatur, extragroßem Spiegel mit Wandleuchten, Walk-in-Dusche mit Sitzbank und Deckenstrahler, Handtuchwärmer und WC
- Gäste-Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch mit eingelassenem Waschbecken (Villeroy & Boch) und Grohe-Armatur, beleuchtetem Spiegel, Walk-in-Dusche mit Ablage und Deckenstrahler, Handtuchwärmer und separatem WC, Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Hochwertige Schreinereinbauten: Einbauschränke im Entrée, im Flur und in den Schlafzimmern, offene Einbauten im Wohn-/Essbereich
- anthrazitgraue Alu-Fenster, 2-fach verglast
- Elektrische Rollläden in den Schlafzimmern
- weiße Innentüren; Schiebetüren zur Küche und vom Entrée zu den Rückzugsräumen
- Deckenintegrierte Vorhangschienen
- Deckenstrahler nahezu in der gesamten Wohnung
- Gegensprechanlage
- Loggia mit Beleuchtung und Steckdosen
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplätze

Impressionen



