



Kaltmiete  
**8.470 €**

Wohnfläche  
**315 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**7**

Ihr Ansprechpartner  
**RIEDEL Immobilien GmbH**

Alina Löhner  
+49 89 159455-0  
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Nutzfläche          | 451 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche          | 315 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 7                  |
| Balkone / Terrassen | 2                  |
| Terrassen           | 1                  |
| Badezimmer          | 5                  |
| Schlafzimmer        | 5                  |
| Stellplätze         | 1                  |
| Grundstücksfläche   | 500 m <sup>2</sup> |

Preise & Kosten

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Kaltmiete     | 8.470 €             |
| Nebenkosten   | 700 €               |
| Kautions-text | 3 Monats-Kalmmieten |

Ausstattung

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Kamin                  | ja          |
| Küche                  | Einbauküche |
| Gäste-WC               | ja          |
| Befeuerung             | Gas         |
| klmmatisiert           | ja          |
| Swimmingpool           | ja          |
| unterkellert           | JA          |
| Gartennutzung          | ja          |
| Stellplatzart          | Garage      |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOB<br>EN |

Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1993     |
| Zustand               | gepflegt |
| letzte Modernisierung | 2023     |

Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Baujahr (Haus)            | 1993        |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Primär-Energieträger      | Gas         |
| Energieverbrauchskennwert | 119.8       |

Objekt-Titel

Freistehendes Einfamilienhaus mit Pool, Kamin und Photovoltaik

Lage-Beschreibung

.....  
Online-ID:  
PSYYRHSR  
.....  
Objekt-Nr.:  
VM 5106  
.....



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 teilweise herrschaftlicher Villenbebauung und prächtigem alten Baumbestand prägen das Bild. Zentrumsnah und dabei angenehm grün, befindet sich das von uns zur Miete angebotene Objekt in einer gepflegten Anwohnerstraße in der Gartenstadt Bogenhausen-Priel, auch Richard-Wagner-Viertel genannt.

In naher Umgebung stehen mehrere Kitas (darunter auch bilinguale Einrichtungen) sowie ausgezeichnete Schulen aller Sparten zur Auswahl. Die beliebte Grundschule an der Gebelestraße liegt in Laufnähe, die PHORMS (bilingualer Kindergarten, Grundschule und Gymnasium) erreicht man in ca. sieben Auto- bzw. zehn Radminuten. Auch Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umkreis. Der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage ist ausgezeichnet. Die Tennisanlage des MTTC Iphitos, die SportScheck Allwetteranlage, das Cosimabad, der Tennisparc Rothof und die Turnerschaft Jahn bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten; schnell erreichbar sind außerdem Golfmöglichkeiten in Riem, Aschheim, Ismaning und Eichenried. Rad- und Spazierwege führen zum Brunnbach-Grünzug, zum renaturierten Isarufer und in den Englischen Garten. In wenigen Gehminuten gelangt man zur U-Bahn-Station „Arbellapark“, auch Bus und Tram verkehren ganz in der Nähe.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- Eichen-Stabparkett im Wohn-/Essbereich und Küche; Dielenparkett in den Schlafräumen; ägyptischer Kalkstein in der Diele
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kamin im Wohnbereich
- Klimaanlage (Mitsubishi) in allen Schlafzimmern und auf der Galerie (zur Kühlung des Essbereichs)
- Einbauküche mit cremeweißen Fronten, Granit-Arbeitsflächen und Eichen-Esstheke, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Backofen, Mikrowelle mit Backfunktion, Wärmeschublade, XXL-Kühlschrank und Tiefkühler und drei Edelstahl-Spülbecken; die Geräte wurden größtenteils ab 2020 erneuert
- Helles Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit Marmor, ausgestattet mit Wanne, Rainshower-Dusche, Marmor-Waschtisch, Dornbracht-Armaturen, beleuchtetem Kosmetikspiegel, Dusch-WC, Handtuchheizkörper, elektrischer Fußbodenheizung und Deckenspots
- Zwei Duschbäder im Dachgeschoss
- Duschbad im Erdgeschoss (Au-pair-Apartment)
- Duschbad im Untergeschoss
- Maßeinbauten: Garderobenschrank, raumgliederndes Regal im Wohn-/Essbereich, Schrankeinbauten in der Masterankleide, im Arbeitszimmer und zwei Kinderzimmern, Kleiderschrank mit verspiegelter Front im dritten Kinderzimmer, Schrank auf der Galerie
- Wandmontierte TV-Geräte im Au-pair-Apartment und im Gästezimmer (Untergeschoss)
- Deckenspots in zahlreichen Räumen
- Weiße Innentüren
- Kunststofffenster, 2-fach verglast, abschließbar
- Elektrische ZipScreens mit wärmeabweisender Außenbeschichtung
- Gegensprechanlage
- Salzwasser-Pool (L x B x T ca. 7,75 m x 3,55 m x 1,5 m, Volumen ca. 36 m<sup>3</sup>), beheizbar per Wärmepumpe, mit leistungsstarker Gegenstromanlage, Innenbeleuchtung, elektrischer Solar-Rollabdeckung, zusätzlicher manueller Rollabdeckung und teilautomatischem Reinigungssystem; Außendusche
- Garten: Vorbereitung für Mähroboter, Gartenbeleuchtung, einbetonierter XXL-Sonnenschirm, Schaukel und Sandkasten
- Geräumige Garage mit funkgesteuertem Sektionaltor, Wallbox und Gartenzugang
- Photovoltaik-Anlage (29 kWp) mit Batteriespeicher (66,3 kWh)

## Objektbeschreibung

---

Das freistehende Einfamilienhaus liegt eingebettet in ein historisch gewachsenes Villenviertel unweit des begehrten Normannenplatzes mit ausgezeichneter, familiengerechter Infrastruktur und perfekter Anbindung an den ÖPNV.

Die Räumlichkeiten überzeugen durch Lichtfülle und eine zeitlos-moderne Ausstattung. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 315 m<sup>2</sup> und drei Wohngeschosse. Neben Wohnen, Essen und Kochen stehen fünf (Schlaf-)Zimmer, eine Galerie, drei Bäder, ein Gäste-WC und ein Apartment mit eigenem Duschbad zur Verfügung. Im Untergeschoss kommen ein als helles Gästezimmer nutzbarer Hobbyraum, ein weiterer Hobbyraum, ein Duschbad sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen hinzu. Ein sonniger, sightgeschützter Südgarten mit Salzwasser-Pool erweitert das Wohnen nach draußen. Parkettböden, teils Fußbodenheizung, Klimaanlage, eine Einbauküche, ein Kamin, Maßeinbauten und Deckenspots schaffen ein ebenso einladendes wie komfortables Wohnumfeld. Große Fenster bringen viel Licht in die Räume und eröffnen charmante Blicke in den Garten und die grüne Umgebung. Dank der idealen Ausrichtung genießen die Räumlichkeiten von morgens bis abends Sonne.

Komplettiert wird dieses Familiendomizil durch eine geräumige Garage mit Wallbox. Eine leistungsstarke Photovoltaik-Anlage liefert Strom.

## 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

---





