

81929 München

Gartenfeeling und Pool: Moderne und helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Südterrasse und Balkon



Kaufpreis
640.000 €

Wohnfläche
86 m²

Zimmer
2,5

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	100 m²
Wohnfläche	86 m²
Zimmer	2,5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Hausgeld	361 €
Kaufpreis	640.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja
Heizkosten enthalten	ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	3000
eis	0.0

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	20.04.2036
Ausstelldatum	2026-04-20
Endenergiebedarf	144
Primär-Energieträger	Öl

Zustand

Baujahr	1971
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2025

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Öl
Swimmingpool	ja
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Objekt-Titel

Gartenfeeling und Pool: Moderne und helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Südterrasse und Balkon

Lage-Beschreibung

Online-ID:
GCWLMWDQ

Objekt-Nr.:
ETW 3726



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Bogenhausen zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Münchens. Der Bogenhauser Ortsteil Johanneskirchen bietet naturnahes Wohnen und ist doch nur wenige Rad- bzw. Autominuten vom charmanten Alt-Bogenhausen und dem noblen Herzogpark entfernt.

Die Infrastruktur dieser 2,5-Zimmer-Wohnung ist optimal. Mit wenigen Schritten erreicht man Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, eine Apotheke, ein Ärztehaus und eine Bank. Der nahegelegene Arabellapark und der Feringapark bieten weitere Optionen. Der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage ist hervorragend. Im nahen Umkreis gibt es Tennisplätze, Sportvereine und das Cosimabad. Schnell erreichbar sind auch der Turnverein Jahn, der Sportpark Rothof, der ScheckClub, die Golfparks Riem und Aschheim, Reitsportanlagen sowie der Feringasee. Die Feld- und Wiesenlandschaft am nordöstlichen Stadtrand lädt zum Joggen und zu Spaziergängen ein. In Laufnähe befinden sich ein Montessori-Kindergarten und die Paracelsus-Klinik. Erwähnenswert ist die Nähe zu Unterföhring, einem führenden Medien-Standort. Auch der Allianz-Campus hat hier seinen Sitz und ist nur ca. fünf Kilometer von der Wohnung entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV ist optimal. Nur einige Meter entfernt verkehren die Buslinien 50 und 154, u.a. zum Arabellapark mit U-Bahnanschluss und weiter nach Schwabing. Zur S-Bahnstation „Johanneskirchen“ (umstiegsfrei zum Marienplatz und zum Münchner Flughafen) läuft man ca. zwei Minuten. Mit dem Fahrrad gelangt man in ca. zehn Minuten zum Araballeapark.

Ausstattungs-Beschreibung

- Laminat-Dielenparkett (Haro) in authentischer Eichen-Optik mit Dämmung und Trittschalldämmung, durchgängig verlegt; weiße Sockelleisten
- Einbauküche (Xora, XXL Lutz, Programm X027) mit weißen Fronten, Bordkorpus Eiche und anthrazitschwarze Arbeitsflächen in Beton-Optik mit integrierter, versenkbarer 2-fach-Steckdose, ausgestattet mit rahmenlosem Cerankochfeld, Backofen, schmalen vollintegriertem Geschirrspüler, Kühlschrank samt Gefrierfach, schwarzes Silgranit-Einbaubecken (Blanco) und Blanco-Armatur, Mülltrennsystem, Arbeitsflächenbeleuchtung und Feinstein-Rückwand in Marmor-Optik
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit grauen Bodenfliesen in Naturstein-Optik und cremefarbenen Wandfliesen, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Glas-Abtrennung, Waschbecken samt Unterschrank, beleuchtetem Spiegel und WC; Sanitärobjekte teils von Duravit und Geberit (WC, Waschtisch - Model Renova)
- Separates Gäste-WC, analog zu Bad gestaltet, ausgestattet mit Handwaschbecken samt Unterschrank, WC und Akustik-Wandpaneel
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Deckenspots in der Küche
- Zwei Decken-Lichtschienen mit verstellbaren Strahlern im Flur
- Deckenleuchten in den Wohn- und Schlafzimmern
- Weiße Kassetten Türen mit satinierten Beschlägen
- Weiße hochwertige Kunststofffenster (Fenster/Türen: Marke Schüco, Einbau 2025; Fenster/Tür Wohnzimmer und Badezimmer: Marke WIRUS (Salamander-Profile), Einbau 2019) mit Pilzkopf-Verriegelung; Feinstein-Fensterbänke in Marmor-Optik
- Elektrische Rollläden im Schlaf- und im Arbeits-/Gästezimmer, steuerbar per Fernbedienung; manuelle Rollläden im Bad und im Wohnzimmer
- Deckenmontierte Vorhangschiene im Schlafzimmer
- Gegensprechanlage
- WPC-Belag auf dem Ost-Balkon
- Heller Fliesenbelag auf der West-Terrasse
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ca. 2,25 m breit, ca. 5 m lang
- Kellerabteil, ca. 4,2 m², mit Fenster
- Gemeinschaftlicher Waschraum im Untergeschoss
- Gemeinschaftliches, umzäuntes Schwimmbecken mit umgebenden, gefliesten Liegeflächen im Außenbereich

Objektbeschreibung

Stilvoll wohnen im Grünen und doch perfekt an die City angebunden: Ein ausgezeichneter Grundriss, Lichtfülle und weite Blicke, bieten den Rahmen für ein behagliches und modernes Wohngefühl. Die Räumlichkeiten im Hochparterre erstrecken sich über ca. 86 m². Sie umfassen ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer und einen weiteren, flexibel als Kinder- oder Arbeits-/Gästezimmer nutzbaren Raum. Die neuwertige Küche, ein Tageslicht-Bad und ein Gäste-WC ergänzen die durchdachte Raumaufteilung. Für Entspannung sorgen ein Nord-Balkon, der an heißen Tagen angenehm Schatten spendet, sowie die großzügige Süd-Terrasse. Ein Kellerabteil und einen Tiefgaragen-Einzelstellplatz komplettieren das Angebot. Ein Highlight ist das großzügige Schwimmbecken, das als Teil der schönen Außenanlagen zu erfrischendem Abtauchen oder sportlicher Aktivität einlädt.

In den Jahren 2019 und 2025 wurde die Wohnung umfassend modernisiert wie beispielsweise die Erneuerung aller Fensterfronten, Badezimmer, Gäste-WC und die durchgängig verlegten Dielen.

Hervorzuheben ist auch die optimale Anbindung an den ÖPNV. Quasi vor der Haustür verkehren die Buslinien 50 und 154, unter anderem zum Arbellapark. Den S-Bahnhalt „Johanneskirchen“ erreicht man in ca. zwei Gehminuten und gelangt mit der S8 schnell und umstiegsfrei in die Münchner City. Zudem verkehrt die S8 direkt zum Münchner Flughafen.

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



