

81927 München

Haus-im-Haus: Großzügiges Domizil in stylischer Design-Ästhetik mit sonnigem Garten



Kaufpreis
2.580.000 €

Wohnfläche
195 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Markus Zeitler
+49 89 159455-0
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	248 m ²
Wohnfläche	195 m ²
Zimmer	4
Gartenfläche	132 m ²
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
Wohneinheiten	21

Preise & Kosten

Hausgeld	1.082 €
Kaufpreis	2.580.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2009
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Strom
Energieverbrauchskennwert	23.7

Zustand

Baujahr	2009
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Kamin	ja
Sauna	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Elektro
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	LUXU S

Objekt-Titel

Haus-im-Haus: Großzügiges Domizil in stylischer Design-Ästhetik mit sonnigem Garten

Lage-Beschreibung

Bogenhausen zählt zu den begehrtesten, privilegiertesten Lagen Münchens. Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung im Unterbezirk Denning bietet nur wenige Rad- bzw. Autominuten vom noblen Altbogenhausen und dem eleganten Herzogpark entfernt ruhiges, grünes Wohnen mit hoher Lebens- und Freizeitqualität. Gepflegte Anwohnerstraßen und große Gärten verleihen Denning ein lebenswertes Gartenstadt-Flair, das von einem niveauvollen Publikum geschätzt wird.

Online-ID:
VBDVBXLQ

Objekt-Nr.:
ETW 3723



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

In fußläufiger Entfernung befinden sich ein Supermarkt und ein Drogeriemarkt. Im Viertel gibt es Kitas und Kindergärten. Die Grundschule an der Ostpreußenstraße erreicht man bequem zu Fuß, mit dem Luitpold- und dem Wilhelm-Hausenstein-Gymnasium sind weiterführende Schulen vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV ist ideal. Zur S-Bahnstation „Englschalking“ (S8) gelangt man per Rad in fünf Minuten. Nur wenige Schritte entfernt verkehren die Buslinien 154, 183 und 184, die zehn Minuten zur nahen U-Bahnstation „Arbellapark“ (U4) fahren.

Hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert dieses Viertels. Grünanlagen und Parks wie der Englschalking und der Denninger Anger schaffen naturnahe grüne Oasen. Auf dem Gelände des Ökologischen Bildungszentrums lässt sich Stadtnatur auf vielfältige Weise entdecken. Der nahe Tennisplatz Rothof und das Golfzentrum Riem sorgen für sportliche Entspannung.

Objektbeschreibung

Eingebettet in eine niveauvolle Nachbarschaft, in einer ruhigen, grünen Umgebung und dennoch stadtnah gelegen, verschmelzen in dieser stilvollen Wohnung ein durchdachter, familiengerechter Grundriss und eine hochwertige Ausstattung mit hohem Design-Anspruch zu einem ebenso repräsentativen wie komfortablen Wohnumfeld mit angenehmer Privatsphäre. Das Objekt ist Teil einer 2009 fertiggestellten, anspruchsvollen Wohnanlage aus drei Mehrfamilienhäusern.

Das Raumkonzept umfasst ca. 195 m². Auf zwei perfekt gegliederten Wohnetagen verteilen sich ein Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche im Erdgeschoss, sowie ein Masterbereich mit Ensuite-Bad, zwei Schlafzimmer und ein Bad im wohnungsintern verbundenen Obergeschoss. Hinzu kommen im Untergeschoss zwei wohnliche Räume, ein Gäste-Bad und ein Abstellraum. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein großer Wellnessbereich mit mehreren Saunen, einem Ruheraum und einem voll ausgestatteten Gym zur Verfügung. Zwei Tiefgaragenstellplätze runden diese exzellente Immobilie ab.

Stilempfinden und Trendgespür vereinen sich in der erstklassigen Ausstattung. Eichendielenparkett mit Fußbodenheizung, große Glasfronten, ein holzbefuerter Kamin, technische Raffinessen wie ein Smarthome-System, Natursteinbäder und eine moderne Einbauküche unterstreichen den außergewöhnlichen Anspruch der familienfreundlichen Immobilie. Freiräume eröffnen eine sonnige Terrasse mit anschließendem Garten in Südost-Ausrichtung und ein großzügiger Balkon.

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

- Eichendielenparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bäder und Gäste-WC)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, steuerbar über das BUS-System, im Sommer auch Kühlbetrieb möglich
- Holzbefuerter Kamin (Brunner) mit Glastrennscheibe im Livingbereich
- BUS-System zur Steuerung von Licht, Raumtemperatur, Verschattung, Markisen, Heizstrahlern und Außenbeleuchtung
- Moderne Einbauküche mit weißen Fronten, Stangengriffen und Arbeitsflächen aus Naturstein, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, Dampfgarer, Einbau-Kaffeefullautomat, Kühl-Gefrierkombination, Spülmaschine (alles Miele) und Edelstahlspüle (Eisinger)
- Masterbad, mit Naturstein gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, Naturstein-Doppelwaschtisch mit Keuco-Armaturen, beleuchtetem Spiegelschrank mit innenliegenden Steckdosen, Handtuchwärmer, WC (Villeroy & Boch) und Deckenstrahlern
- Bad, analog gestaltet, ausgestattet mit Wanne, Walk-in-Dusche inkl. Rainshower und Duschkopf (Grohe „Dreamspa“), Naturstein-Doppelwaschtisch mit bündig eingelassenen Becken (Villeroy & Boch), Unterschrank und Dornbracht-Armaturen, beleuchtetem Spiegelschrank mit innenliegenden Steckdosen, Handtuchwärmer, WC (Villeroy & Boch) und Deckenstrahler
- Gäste-Duschbad (UG), analog gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, Natursteinwaschtisch mit Keuco-Armatur und Unterschrank, beleuchtetem Spiegelschrank mit innenliegenden Steckdosen, Handtuchwärmer, WC (Villeroy & Boch), Deckenstrahlern und Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner
- Gäste-WC, ausgestattet mit Natursteinbecken, Dornbracht-Armatur, beleuchtetem Spiegel, WC (Villeroy & Boch) und Deckenstrahlern
- Waschmaschinenanschluss im Gäste-Duschbad
- Hochwertige Schreinereinbauten: Garderobenschrank (EG), Stauraum-Sideboard, zwei Ankleiden mit Einbauten, Einbauschränke in allen Schlafzimmern (OG) und im Gästezimmer (UG)
- Graue Holzfenster, 2-fach verglast
- Elektrische Rollläden, steuerbar über das BUS-System
- Weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen
- Tür mit Glaseinsatz und Oberlicht zum Livingbereich
- Wasserentkalkungsanlage
- Video-Gegensprechanlage
- Terrasse mit Steinbelag, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen, Wasseranschluss, elektrischer Markise und Heizstrahlern
- Balkon mit Steinbelag, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdose und Wasseranschluss
- Zwei Tiefgaragenstellplätze, ebenerdig und nebeneinanderliegend

Impressionen







