81679 München

Historische Beletage: Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit Ostbalkon direkt am Herzogpark

Kaufpreis
3.020.000 €

Wohnfläche
185 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	186 m²
Wohnfläche	185 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Wohneinheiten	5

Preise & Kosten

Hausgeld	538 €
Kaufpreis	3.020.000 €
Außencourtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1908
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2026

Austattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Historische Beletage: Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit Ostbalkon direkt am Herzogpark

Lage-Beschreibung

Der Herzogpark ist einer der hochkarätigsten und begehrtesten Wohnstandorte Münchens. Gelegen im noblen Stadtteil Bogenhausen, östlich des Englischen Gartens und der Isar, zeichnet sich der Herzogpark durch sein ruhiges, grünes Ambiente und die kurzen Wege in die Innenstadt aus. Hier liegt in 1. Parkreihe, die zum Kauf angebotene Altbau-Wohnung.

Quasi vor der Haustür findet man Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Neben der Sprengel-Grundschule liegt die private bilinguale PHORMS in Laufnähe. In der nahen Umgebung sind mehrere Kitas vorhanden.

Online-ID:
TDRSMNCP

Objekt-Nr.:
ETW 3840

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Mit wenigen Schritten erreicht man das Isarhochufer mit einem ausgedehnten Wegenetz für Fußgänger und Jogger. Ein Spaziergang nach Norden führt über das Oberföhringer Stauwehr in den ruhigen, naturnahen Nordteil des Englischen Gartens und zur Emmeramsmühle. Über die nahe Max-Joseph-Brücke gelangt man schnell in die belebteren Bereiche mit dem Kleinhesseloher See und dem Seehaus.

Ausstattungs-Beschreibung

- Eiche-Dielenparkett, weiß geölt, durchgängig in Wohn- und Schlafräumen (neu verlegt 2026)
- Italienisches Feinsteinzeug in Marmor-Optik in der Diele; Fliesen in Küche, Bad und WC
- Historische Deckenstuckleisten in mehreren Räumen, sorgfältig erhalten
- Drei freie Kaminzüge, historische Marmor-Kaminverkleidung im Wohnbereich erhalten
- Historische Kassettentüren, weiß lackiert, größtenteils mit originalen historischen Messingbeschlägen
- Weiße Kunststofffenster, zweifach isolierverglast, teils als Sprossenfenster; elektrische Rollläden an mehreren Fenstern
- Hochwertige Einbauküche (2026) mit Fronten in Edelstahl-Optik und anthrazitfarbenen Arbeitsflächen, ausgestattet mit Kochfeld, Backofen und Geschirrspüler (alles AEG), freistehender Kühl-Gefrier-Kombination (Samsung) sowie Spülbecken samt Armatur
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit anthrazitfarbenen Bodenfliesen und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne, Marmor-Waschtisch samt Einsatzbecken und Unterschrank sowie großem Spiegel; separates WC, analog zum Bad gestaltet
- Maßgefertigte historische Heizkörper-Verkleidungen sowie Einbauschränke in Masterschlafzimmer und -ankleide
- Video-Gegensprechanlage (2026)
- Luft-/Wasser-Wärmepumpe mit Gas-Unterstützung (Buderus); gemeinschaftliche Photovoltaik-Anlage (11 kW) zur Beheizung aller Einheiten
- Ostbalkon mit Traumblick in den Herzogpark
- Gemeinschaftlich nutzbarer Südgarten mit romantischer Rosenlaube und überdachter Fahrradabstellmöglichkeit Kellerabteil, ca. 6 m²; Schaffung eines Außenstellplatzes optional denkbar Gemeinschaftlicher Waschraum mit Möglichkeit eines eigenen Maschinenanschlusses
- Deckenhöhen von bis zu ca. 3,40 Metern, die den authentischen Altbau-Charme des frühen 20. Jahrhunderts unterstreichen

Objektbeschreibung

Eingebettet in 1. Parkreihe des Bogenhauser Herzogparks, besitzt diese denkmalgeschützte Beletage die perfekten Voraussetzungen für ein außergewöhnliches Zuhause im Grünen. Mit Südausrichtung und einem charmanten Balkon mit historischer Brüstung eröffnet die Wohnung traumhafte Blicke in den majestätischen Baumbestand und liegt zugleich nur wenige Schritte von der Isar und dem Herzen Bogenhausens entfernt.

Die 1908 von Architekt Paul Böhmer im barockisierenden Stil erbaute Stadtvilla wurde 2026 aufwendig modernisiert. So verbinden sich Deckenhöhen von bis zu 3,40 Metern, weiß geöltes Dielenparkett, historischer Deckenstuck und Kassettentüren mit zeitgemäßem Komfort und einer neuen Einbauküche.

Auf ca. 185 m² verteilen sich fünf Zimmer, von denen sich drei ideal als Schlafzimmer nutzen lassen. Ein in sich geschlossener Masterbereich mit Ankleide und Tageslicht-Bad bietet zusätzlichen Rückzug, während die flexible Raumaufteilung Optionen für unterschiedlichste familiäre Situationen eröffnet.

sonstige Angaben

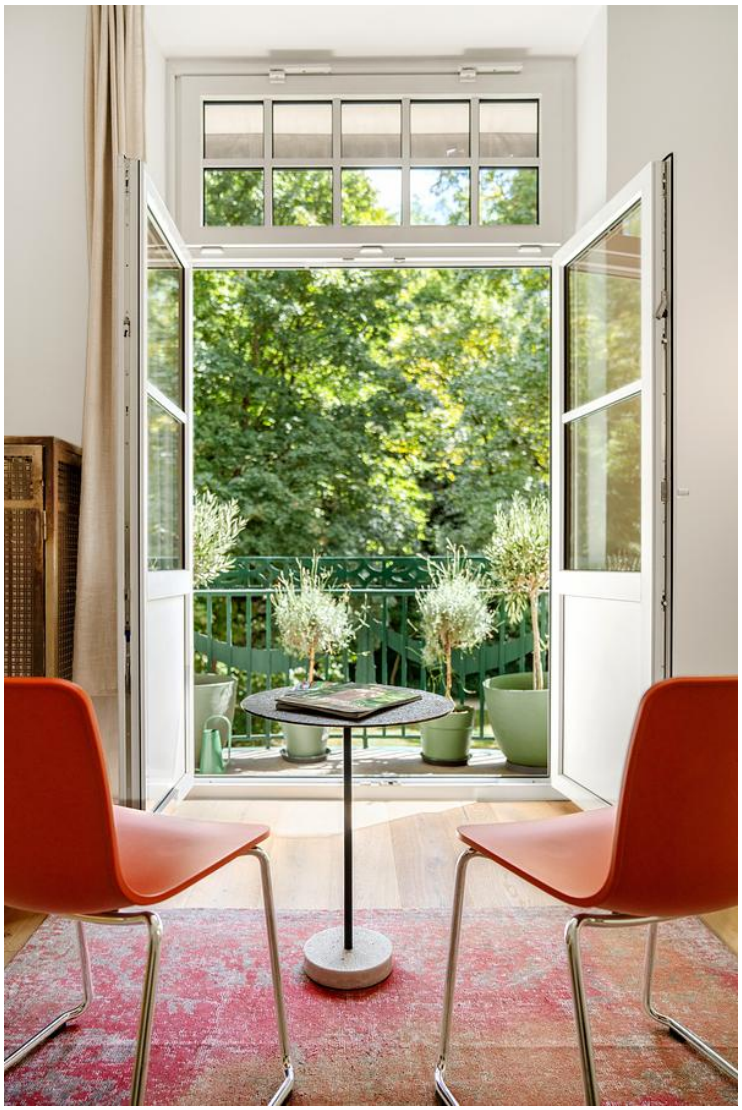
Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

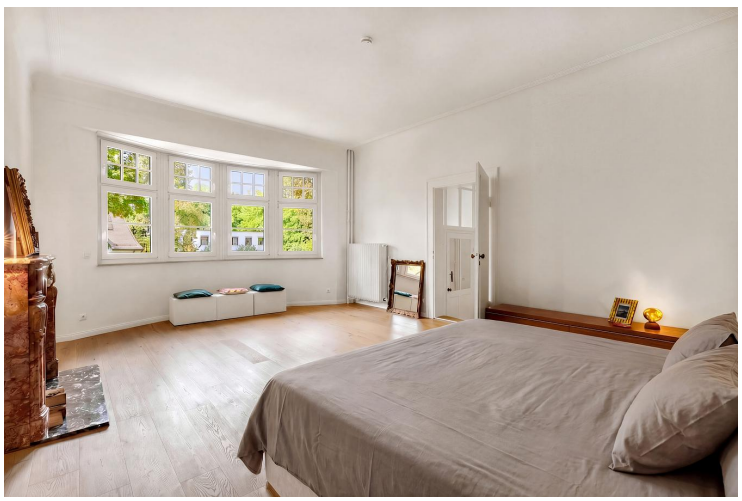
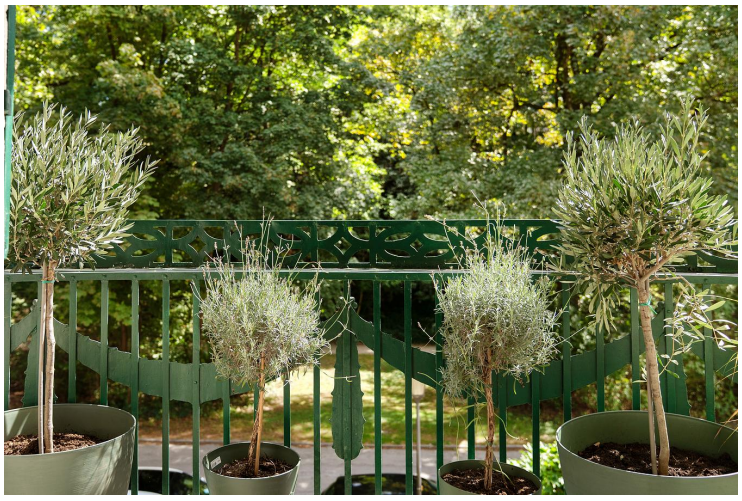
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

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



GIN

BAR

COME IN