



**81925 München**

**Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung im schönen Bogenhausen/Oberföhring**



**799.900 €**

Kaufpreis

**104 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**110 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Flemmer Immobilien**

Christina Schubert

Tel.: 08801/914852

[c.schubert@flemmer-immobilien.de](mailto:c.schubert@flemmer-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	104 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	110 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Logia	1

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	799.900 €
Hausgeld	660 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % vom



### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	11.04.2018
gültig bis	11.04.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1982
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	96

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

### Zustand

Baujahr	1982
letzte Modernisierung	2024
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Marken-Einbauküche mit neuen Elektrogroßgeräten (Garantie bis 2027)
- Tageslicht Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und WM-Anschluss (2016)
- Neue Aluminium-Designfenster (2024) mit Wärmeschutz-Isolierverglasung und Rollläden
- schickes Gäste-WC (2022)
- gepflegter Stäbchenparkett in Wohn- und Schlafräumen
- massive Ziegelbauweise
- Sonnenverwöhnter West-Balkon mit fast 9m<sup>2</sup> und Markise
- geschützte Loggia
- praktische Abstellkammer



## Beschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint praktisch alles, was Wohnungseigentümer sich wünschen: Einen großzügigen, flexiblen Grundriss kombiniert mit einer hochwertigen Ausstattung - und all dies in einer zentralen und dennoch ruhigen Lage. Knapp 105 m<sup>2</sup> umfasst die 3-Zimmer-Wohnung im zweiten und damit bereits letzten Obergeschoß eines 1984 erbauten, gepflegten Mehrfamilienhauses.

Ihre neue Wohnung lässt keine Wünsche offen: Bereits beim Betreten erkennt man, dass hier großer Wert auf ausgesuchte Materialien gelegt wurde und die Wohnung von den Eigentümern selbst bewohnt wird. Erst letztes Jahr wurde die jüngste Modernisierung abgeschlossen. Ein Mix aus chicen, neuwertigen Fliesen in Küche, Gäste-WC und Badezimmer schafft ein exklusives Ambiente. Die hochwertige Einbauküche mit neuen Elektrogroßgeräten (Induktionskochfeld, Spülmaschine und Kühlschrank) ist bereits im Preis enthalten und ein echter „Eyecatcher“. Flure sowie Wohn- und Schlafräume sind mit sehr gepflegtem Echtholzparkett ausgestattet. Das Tageslicht-Badezimmer mit Echtglasduschkabine, Wanne und modernen Marken-Sanitärgegenständen und Waschmaschinen-Anschluss wurden 2016 komplett neu ausgestattet.

Ein Highlight der Wohnung sind die beiden Freiräume: Abendsonne verheißt der großzügige, sonnenverwöhnte West-Balkon, absolut ruhig mit Blick ins Grüne. Wer lieber die Morgensonne genießt, findet auf der Ost-Loggia neben dem Essbereich seinen richtigen Platz.

Besonders hervorzuheben ist neben der tollen Ausstattung auch die praktische Raumaufteilung: Es gibt einen räumlich getrennten Schlaftrakt mit zwei Schlafzimmern und mittig angeordnetem Badezimmer mit Fenster sowie vorgelagert den Eingangsbereich mit Gäste-WC, Abstellraum, Küche und Wohn-Essbereich.

Die Wohnung fügt weiterhin über ein praktisches Kellerabteil mit Stromanschluss.

## Lage

Bogenhausen/Oberföhring liegt im Münchner Nordosten und zählt seit jeher zu den beliebtesten Stadtteilen Münchens. Insbesondere die fußläufige Nähe zur Isar und dem Englischen Garten machen diesen Stadtteil zum Magneten für Menschen die gerne Stadt nah und dennoch grün und ruhig leben möchten. Der Die Infrastruktur ist als vorbildlich zu bezeichnen. Über den Föhringer Ring erreicht man binnen weniger Minuten die Autobahn A9 sowie alle Ziele in und um München, auch den Flughafen. Der Mittlere Ring ist in südlicher Richtung über die Effnerstraße zu erreichen. Die U-Bahn Linie 4 (Endhaltestelle: Arabellapark) verkehrt im 5-10-Minuten Takt stadteinwärts. Außerdem verkehren mehrere Buslinien sowie seit Kurzem die neue Tramlinie 16 (St. Emmeram – über Gasteig, Isartor, Sendlinger Tor, Stachus bis zum Romanplatz). Die Trambahnstation befindet sich quasi vor der Haustüre.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung besteht hauptsächlich aus gepflegten Doppelhaushälften, Reihenhäusern oder auch Mehrfamilienhäusern. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs können bequem zu Fuß erreicht werden; entlang der Cosimastraße, Effnerstraße oder Oberföhringer Straße sind Supermärkte, Bäcker, Metzger und Drogerien ansässig - ebenso wie Ärzte, Apotheken und Banken. In Oberföhring gibt es mehrere, auch größere Sportanlagen- und Vereine, der Freizeitwert ist durch die Nähe zum Englischen Garten hervorragend.

## Sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Beim Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Käufercourtage i.H.v. 3,57% inkl. MwSt., fällig und verdient bei



Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.







