

81679 München

Jetzt reduziert! Lichtdurchflutete Altbauwohnung in historischem Anwesen in Bestlage Bogenhausen



Kaufpreis
2.075.000 €

Wohnfläche
131 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
Immobilienforum
Schwabing Inh. Axel
Dallmann

Annette Sigle-Hodge
089235193122
a.dallmann@immobilienforum-
schwabing.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	4 m ²
Wohnfläche	131 m ²
separate WCs	1
Zimmer	4
Gesamtfläche	135 m ²
Balkone / Terrassen	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Balkon / Terrassenfläche	7,43 m ²

Preise & Kosten

Hausgeld	611 €
Kaufpreis	2.075.000 €
Aussen- Courtage	1% zuzügl. MwSt. des beglaubigten Kaufpreises
Kaufpreis / qm	15.839,69 €

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Zustand

Baujahr	1904
Zustand	teil- / vollsanziert
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Küche	offene Küche
Gäste-WC	ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas Öl
Heizungsart	Etagenheizung
WG-geeignet	ja
Kabel / Sat-TV	ja
seniorengerecht	ja

Objekt-Titel

Jetzt reduziert! Lichtdurchflutete Altbauwohnung in historischem Anwesen in Bestlage Bogenhausen

Lage-Beschreibung

Die Holbeinstraße zählt zu den absoluten Bestlagen Bogenhausens – ruhig, stilvoll und dennoch hervorragend angebunden. Die Umgebung ist geprägt von repräsentativen Altbauten, gepflegten Grünanlagen und einer gewachsenen, gehobenen Nachbarschaft.

Das Prinzregentenbad, das Prinzregententheater sowie die Maximiliansanlagen befinden sich in fußläufiger Nähe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – unter anderem Feinkost Käfer – sind schnell fußläufig erreichbar.

Die Münchner Innenstadt, der Marienplatz sowie der Hauptbahnhof sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln komfortabel erreichbar. Der Flughafen München ist ebenfalls gut angebunden.

Online-ID:
SRMDWALY

Objekt-Nr.:
AH-1803



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Die Kombination aus urbaner Nähe, hoher Lebensqualität und architektonischem Anspruch macht diese Lage zu einer der begehrtesten Wohnadressen Münchens.

Ausstattungs-Beschreibung

Die Wohnung besticht durch ihre außergewöhnlich gut erhaltene historische Bausubstanz. In den Wohnräumen liegt überwiegend originaler Eichen-Fischgrät- und Tafelparkett, der den repräsentativen Charakter unterstreicht. Prachtvoller Deckenstuck mit reichhaltiger Ornamentik verleiht insbesondere den Wohnräumen eine eindrucksvolle Großzügigkeit.

Historische Türen – teils mit originalen Glaseinsätzen und größtenteils mit antiken Messingbeschlägen – sowie klassische Kastenfenster bewahren den authentischen Altbaucharme.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Etagenheizung. Aufgrund des Denkmalschutzes ist ein Energieausweis nicht erforderlich.

Das Dach des Gebäudes wurde im Jahr 2023 vollständig erneuert. Glasfaseranschluss im Gebäude ermöglicht zeitgemäße digitale Infrastruktur.

Objektbeschreibung

Diese repräsentative 4-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich in der Holbeinstraße – einer der begehrtesten Adressen Bogenhausens. Gelegen im 4. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Ensembles vereint die Wohnung historischen Charme mit großzügigen Raumverhältnissen und einem besonderen Wohnambiente.

Auf ca. 131 m² Wohnfläche (ca. 135 m² Gesamtfläche) verteilen sich vier großzügige Zimmer mit flexibel nutzbarer Grundrissgestaltung. Zwei bis drei Schlafzimmer ermöglichen individuelle Nutzungskonzepte – ob Familie, Arbeiten von zu Hause oder repräsentatives Wohnen. Zwei Balkone mit Süd- sowie Nord-West-Ausrichtung eröffnen attraktive Außenbereiche und gewähren einen schönen Blick über München.

Die Wohnung ist bezugsfertig und sofort verfügbar. Ein Aufzug ist vorhanden und vom Hochparterre aus erreichbar. Ein Kellerabteil mit ca. 3 m² ergänzt das Angebot.

Gewinnen Sie einen ersten Eindruck:
<https://www.youtube.com/shorts/2DegFI-enfg>

sonstige Angaben

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit insgesamt 11 Einheiten.

Die beiden Bäder wurden 2004 erneuert und sind voll funktionstüchtig - wenn auch nicht "top moden". Fenster und Außentüren müssen größtenteils saniert werden. Es gibt keine Einbauküche.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Impressionen





