

81929 München

Massivbauweise - Geothermie (A) - Großes Grundstück - Top Infrastruktur



Kaufpreis
1.390.000 €

Wohnfläche
169 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
I'M LIVING Immobilien

Daniel Blanz
01601878608
info@i-m-living.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	68 m ²
Wohnfläche	169 m ²
separate WCs	1
Zimmer	4
Kellerfläche	58 m ²
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Grundstücksfläche	434 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.390.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19% gesetzl. MwSt.

Ausstattung

Kamin	ja
Sauna	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Heizungsart	Zentralheizung Fußbodenheizung
unterkellert	JA
Wintergarten	ja
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Zustand

Baujahr	1986
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1986
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-06-30
Endenergiebedarf	38.00
Primär-Energieträger	LUFTW P

Objektbeschreibung

MASSIVBAUWEISE - GEOTHERMIE (A) - GROßES GRUNDSTÜCK - TOP INFRASTRUKTUR

Willkommen bei München-Bogenhausen.

.....
Online-ID:
NFUAEHZG
.....

Objekt-Nr.:
DB.4736
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Auf ca. 169 Quadratmeter Wohnfläche vereint die im Jahre 1986 fertiggestellte Doppelhaushälfte urbanes Wohnen im Grünen mit der Nähe zu Münchner Innenstadt.

In perfekter Südwestausrichtung betreten Sie Ihr Grundstück mit Einzelgarage und Außenstellplatz.

Der schön angelegte Garten ist für eine Doppelhaushälfte mit seinen 434 m² großzügig geschnitten und bietet zahlreiche Möglichkeiten für den grünen Daumen oder zur Entspannung.

Vom Hauseingang bringt Sie der Flur linker Hand in das großzügig geschnittene Wohnzimmer – samt Zugang zum Wintergarten. Von dem angrenzenden Essbereich gelangen Sie in die Küche und schließlich wieder in den Flur. Von dort können Sie den tollen Kachelofen befeuern. Auch ein Duschbad mit WC befindet sich angrenzend.

Durch eine angenehme Holzterrasse gelangen Sie in das 1. Obergeschoss. Das Tageslichtbad verfügt über eine große Badewanne sowie ein Doppelwaschbecken. Praktisch – die Toilette befindet sich separiert nebenan. Zwei sehr große Zimmer mit jeweils über 20 m² eignen sich nicht nur als Schlafzimmer für die Eltern, sondern auch als Kinderzimmer.

Im ausgebauten Dachgeschoss besteht die Möglichkeit, ein weiteres Tageslichtbad zu errichten. Das helle Zimmer bietet mit seinen ca. 34 m² Größe viel Platz für Wohnen/Schlafen/Elternzimmer/Arbeiten/Gäste/etc. Weiteres Highlight ist der offene Dachstuhl. Dadurch entsteht ein Gefühl der Größe und Weite – und das im Dachgeschoss. Ein separates Abstellzimmer rundet das Dachgeschoss ideal ab.

Im Kellergeschoss befindet sich neben der Heizanlage/Technik sowie Werkstatt, im Hobbyraum auch eine Sauna. Weitere Stauraummöglichkeiten runden das Platzwunder ab.

Objekt-Titel

Massivbauweise - Geothermie (A) - Großes Grundstück - Top Infrastruktur

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im Stadtteil München-Bogenhausen – im ruhigen und grünen Quartier „Gartenstadt“ nahe Johanneskirchen. Diese Lage vereint auf ideale Weise Wohnen in der Natur, mit hervorragender Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Die Umgebung ist von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern sowie viel Grün, was ein besonders angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld schafft, geprägt. Neben dem schönen Grundstück, laden angrenzende Spazier- und Radwege sowie nahegelegene Grünflächen zur Erholung im Freien ein.

Ein besonderer Vorteil – die sehr gute Verkehrsanbindung:
Die S-Bahn-Station Johanneskirchen ist in kurzer Distanz erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, oder zum Flughafen. Auch mit dem Auto besteht eine sehr gute Anbindung an den Mittleren Ring und die Autobahnen.

Darüber hinaus überzeugt die Lage durch eine ausgezeichnete Nahversorgung – Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst attraktive Wohnlage, die sowohl durch ihre ruhige, grüne Umgebung als auch durch ihre hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung besticht.

Entfernungen im Detail (ca. Angaben):

Nahversorgung:

- Supermärkte in 1,5 - 1,7 km
- Restaurants ab 1,1 km

Ärzte:

- Allgemein Ärzte in 1,5 km
- Ambulantes OP-Zentrum in 1,9 km
- Krankenhaus in 3,9 km

Kindergarten/Schulen:

- Kindergarten in 450 Meter
- Allgemeine Schule (bis 10. Klasse) in 1,3 km
- Gymnasium in 1,8 km

Bahn:

- Station Johanneskirchen in 1,3 km
- Station Engelschalking in 1,8 km

Innenstadt in ca. 30 Minuten erreichbar

PKW/Auto:

- Autobahn A94 in 3,3 km (5 Autominuten)
- Autobahn A9 in 6,5 km (8 Autominuten)
- Autobahn A99 in 8,2 km (10 Autominuten)
- Münchner Innenstadt in 8,6 km (20 Autominuten)
- Münchner Flughafen in 28 km (25 Autominuten - via Bundesstraße)

Ausstattungs-Beschreibung

MASSIVBAUWEISE - GEOTHERMIE (A) - GROßES GRUNDSTÜCK - TOP INFRASTRUKTUR

- Baujahr/Fertigstellung Gebäude 1986
- Geothermie mit Heizanlage aus 2016
- Wasserwärmepumpe
- Luftwärmepumpe möglich
- Der Kamin hängt an der Wärmepumpe
- Im gesamten Wohnbereich ist Fußbodenheizung verbaut
- Der Wintergarten wurde im Jahr 2010 errichtet
- Die elektrische Markise im Erdgeschoss wurde 2025 erneuert
- Die Trittblätter der Balkone wurden in 2025 ausgetauscht
- Die Fenster wurden zwischen 2004 und 2006 erneuert und im Erdgeschoss mit elektrischen Rollos ausgestattet
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Schön angelegter Garten mit Wintergarten und Gartenhaus

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.6.2036.

Endenergiebedarf beträgt 38.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Ihr Ansprechpartner:
Daniel Blanz
c/o I'M LIVING Immobilien
Maximilianstraße 40
80539 München

Mobil: 0171/53 94 460
E-Mail: daniel.blanz@i-m-living.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch die Gemeinde
Fischbachau.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Hinweis: Die Flächenangabe beinhaltet die aus den uns vorliegenden Unterlagen ersichtlichen bzw. ersatzweise am Objekt ausgemessenen Flächen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, insbesondere in Bezug auf DIN-Normen, Berechnungs- und Nutzungsverordnungen oder Bauordnungen.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrags. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass Sie laut § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 GwG verpflichtet sind, dem Immobilienmakler Ihre Identität nachzuweisen sowie die dazu erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages zu vorgenanntem Objekt ist eine Provision i.H.v. 3,57% (inkl. 19% gesetzl. MwSt.) aus dem notariell verbrieften Kaufpreis fällig und an Daniel Blanz, c/o I'M LIVING Immobilien zu zahlen. Die Entrichtung der Provision wird im Kaufvertrag geregelt.

Gerne lade ich Sie für eine ausführliche Objektdarstellung zu einem Besuch in unser Büro ein und stehe Ihnen nach Terminabsprache für eine Besichtigung zur Verfügung.

Impressionen









