

**81925 München****Großzügige, moderne 3-Zi.-Wohnung mit Südwestbalkon im begehrten Bogenhausen****887.000 €**

Kaufpreis

105,5 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

GERSCHLAUER

Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner**Gerschlauer GmbH**

Mark Krizmanic

Tel.: 089 749830-21

m.krizmanic@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105,5 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	887.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die im Exposé

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	26.12.2017
gültig bis	26.12.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1981
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	108.7
Primär-Energieträger	Fernwärme

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1981
letzte Modernisierung	2022
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

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

Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Südbalkon (ca. 10 m²), überdacht, mit Stromanschluss
- moderne offene Einbauküche mit hochwertigen Geräten (Kochfeld mit Dunstabzug, Spülmaschine, Backofen, amerikanischer Kühlschrank)
- elektrische Fußbodenheizung
- dreifach isolierte PVC-Fenster (neu 2024)
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- zwei moderne Bäder (bodengleiche Dusche + en-suite Bad mit freistehender Badewanne)
- Waschmaschinenanschluss im Duschbad
- neue Zimmertüren und neue Fassade
- 2022 modernisiert
- Videogegensprechanlage



Beschreibung

Diese modern ausgestattete, 2022 vollständig renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 105,5 m² überzeugt durch ihre helle Raumgestaltung, hochwertige Materialien und einen großzügigen Südwestbalkon. Das weitläufige Wohnzimmer mit schönem Parkettboden und großen Fensterflächen schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet direkten Zugang zum überdachten Südwestbalkon mit Stromanschluss. Die neuwertige, offene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet. Zwei modern gestaltete Bäder, ein komfortables Duschbad sowie ein en-suite Badezimmer mit freistehender Badewanne, sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Dreifach verglaste Fenster (2024), elektrische Rollläden, eine elektrische Fußbodenheizung sowie neue Zimmertüren und eine erneuerte Fassade sorgen für einen sehr gepflegten und hochwertigen Gesamtzustand.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentralen Lage des beliebten Stadtteils München-Bogenhausen. Das Umfeld besticht durch eine gepflegte Nachbarschaft, kurze Wege sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. So verbindet die Lage urbanen Komfort mit angenehmer Ruhe und hoher Lebensqualität - eine wertbeständige Adresse im Herzen eines der attraktivsten Stadtteile Münchens.

Sonstige Angaben

Die im Exposé angegebene Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.

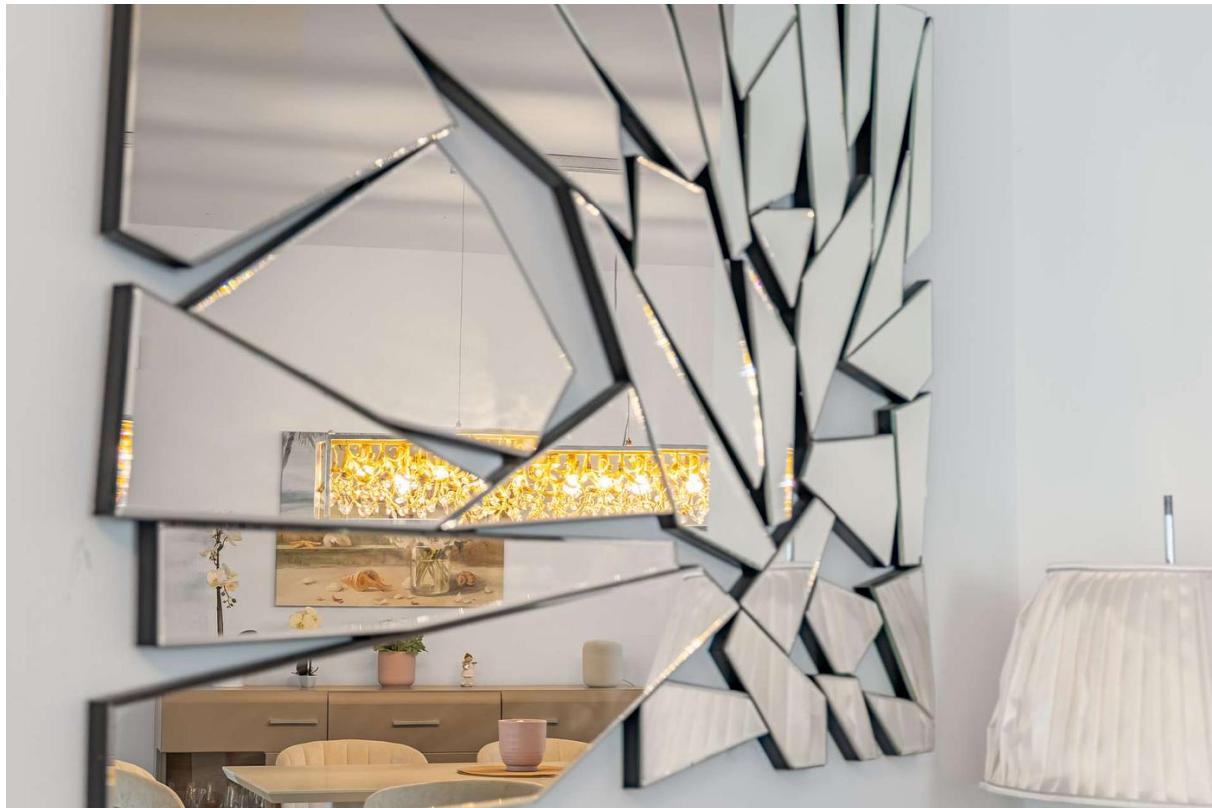
Alle Angaben des Exposés beruhen auf Aussagen und Angaben des Verkäufers.











**GERSCHLAUER**
Immobilienvermittlung seit 1972