



## 81927 München

# Attraktive Dachgeschosswohnung in Bogenhausen mit idealer Anbindung und hohem Wohnwert



**619.500 €**

Kaufpreis

**75,97 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**81,21 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Graf Immobilien GmbH**

Sebastian Krinninger

Tel.: 00498966676890

[sebastian.krinninger@grafimmo.de](mailto:sebastian.krinninger@grafimmo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75,97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	81,21 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
vermietbare Fläche	76

### Allgemeine Infos

verfügbar ab Nach Absprache

### Preise & Kosten

Kaufpreis	619.500 €
Hausgeld	433,98 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	31.07.2029
Baujahr (Haus)	1971
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	53.00



## Zustand

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befueuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

### Bad

Wanne	✓
Pissoir	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- 3. Obergeschoss
- Wohnfläche: ca. 76 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1971
- großer Westbalkon mit Blick in den Innenhof
- Personenaufzug vorhanden
- Fernwärme-Heizung
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Parkett- sowie Teppich- und Fliesenboden
- großzügige Diele
- großes, helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- weiteres Zimmer als Büro,,Gästezimmer, etc. nutzbar
- Einbauküche mit sämtlichen Geräten vorhanden (Miele Spülmaschine, Siemens Backofen, Bora Induktionsherd)
- zusätzliche Abstellkammer für Haushaltsgeräte oder als Garderobe nutzbar
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Kellerabteil
- neuwertiger Zustand nach Sanierung
- Bezugstermin nach Absprache



## Beschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1971 überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, großzügige Raumverhältnisse und ein angenehmes Wohnambiente. Die intelligente Aufteilung schafft eine harmonische Trennung von Wohn-, Arbeits- und Ruhebereichen und bietet damit ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Berufstätige im Homeoffice.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, die als zentrale Verbindung aller Räume dient. Sie bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und vermittelt sofort ein offenes und einladendes Wohngefühl.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit rund 20 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Großzügige Fensterfronten sorgen für eine freundliche Atmosphäre und lassen viel Tageslicht in den Raum. Hier finden sowohl eine komfortable Wohnlandschaft als auch ein einladender Essbereich ihren Platz. Der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen idealen Rückzugsort für entspannte Stunden.

Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als stilvolles Homeoffice, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum, die flexible Gestaltung lässt Raum für eine individuelle Nutzung.

Das großzügige Schlafzimmer bietet hervorragende Stellmöglichkeiten für ein Doppelbett sowie umfangreiche Schranklösungen. Die separate Küche präsentiert sich funktional und gut geschnitten. Sie bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche sowie komfortable Arbeits- und Stauraumflächen und erfüllt damit alle Anforderungen des täglichen Wohnens.

Komplettiert wird das Angebot durch ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC, ein praktisches Detail, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Eine zusätzliche Abstellkammer sorgt darüber hinaus für wertvollen Stauraum und unterstützt eine aufgeräumte Wohnatmosphäre.

Der Gesamtpreis beträgt 619.500,00 €.

Bezugstermin nach Absprache.

## Lage

Die 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im beliebten Münchner Stadtbezirk Bogenhausen, im gewachsenen Stadtteil Johanneskirchen. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus gepflegten Wohnanlagen, Einfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen aus und bietet damit eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufstätige und Kapitalanleger gleichermaßen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Ärzte sowie Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts. Die Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen sowie zur Isar lädt zu Freizeitaktivitäten, Spaziergängen und sportlicher Betätigung im Freien ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, die S-Bahn-Station Johanneskirchen ist ebenfalls schnell erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen.



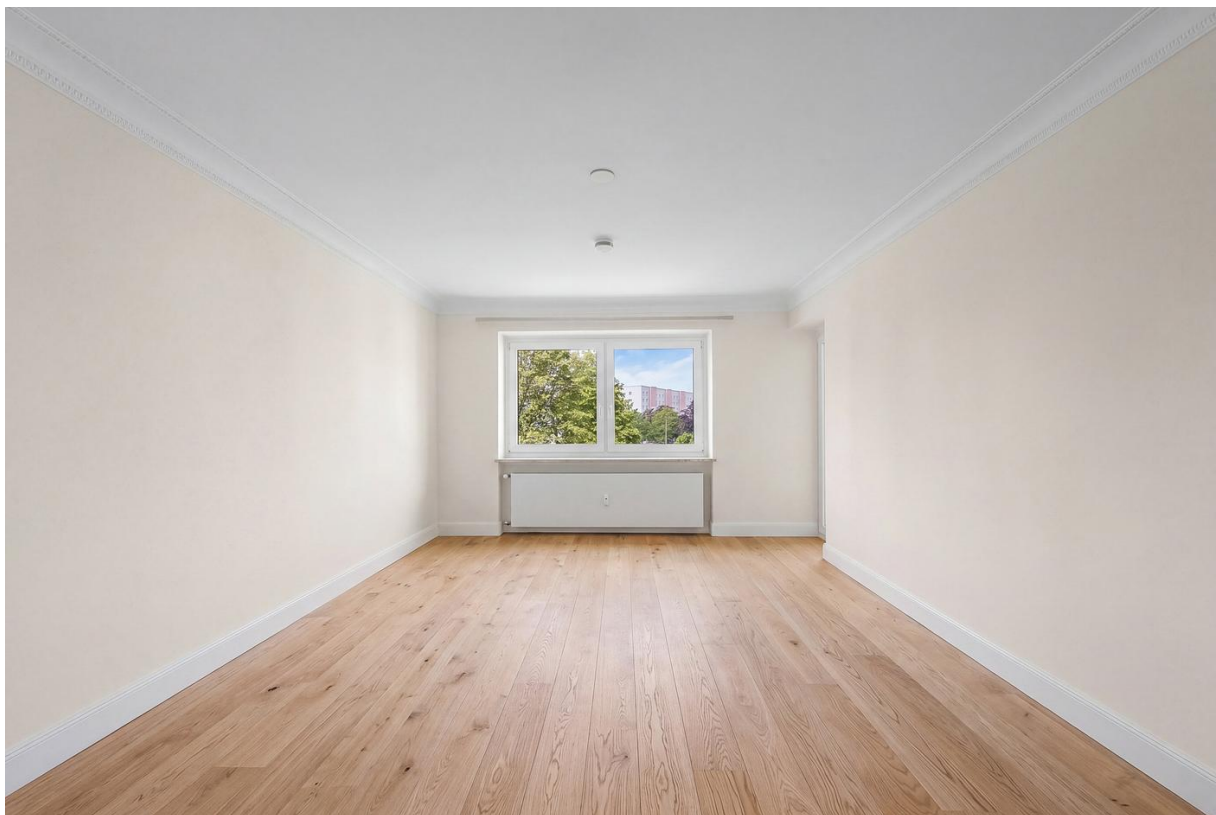
Auch mit dem Pkw profitieren Bewohner von einer guten Verkehrsanbindung über die wichtigen Verkehrsachsen im Münchner Norden und Osten. Dadurch sind sowohl die Innenstadt als auch die umliegenden Wirtschaftsstandorte und Naherholungsgebiete komfortabel erreichbar. Insgesamt verbindet die Lage urbanen Komfort mit einem ruhigen und grünen Wohnumfeld – eine Kombination, die in München besonders geschätzt wird.

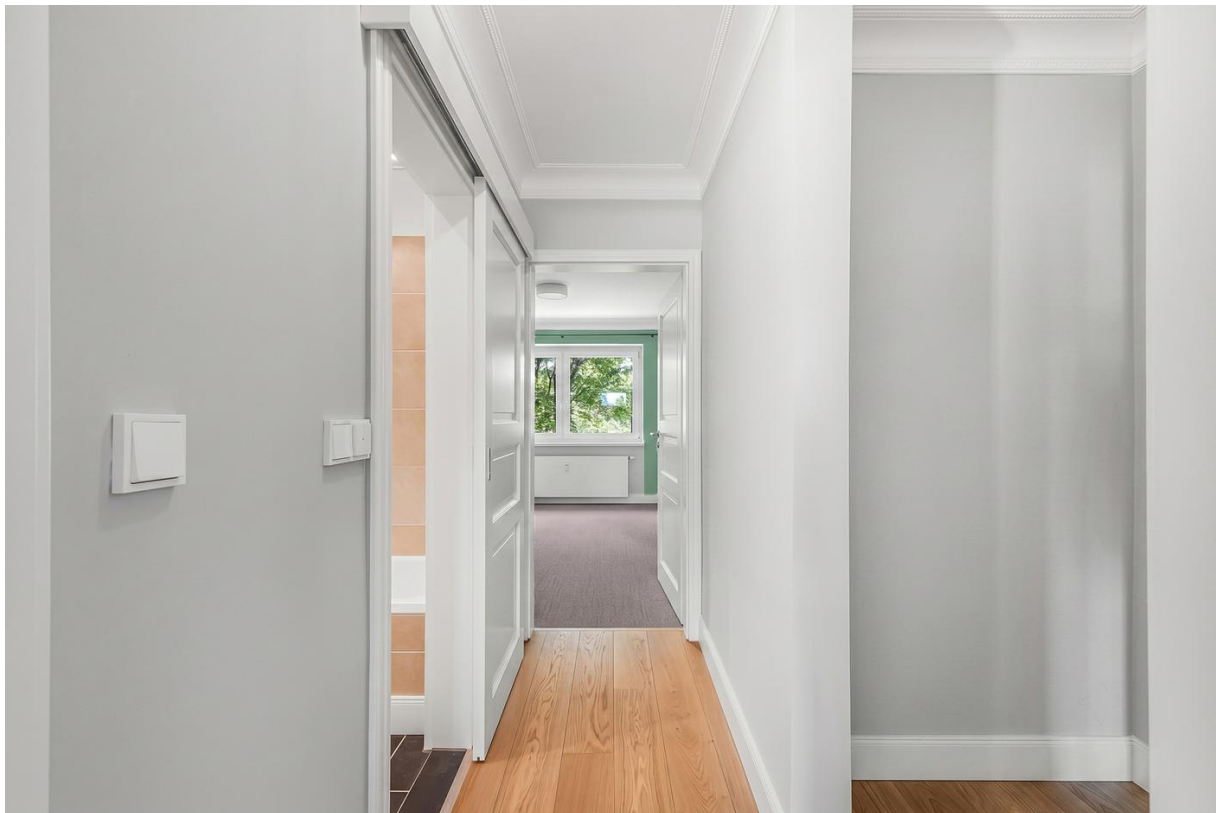
## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.7.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 53.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

\*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.















GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Sebastian Krinninger  
Vertrieb  
T +49 89 66 67 68 90  
M +49 174 195 38 79  
[sebastian.krinninger@grafimmo.de](mailto:sebastian.krinninger@grafimmo.de)