



**81929 München**

**Großzügige 1-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Süd-Terrasse in Bogenhausen**



**220.000 €**

Kaufpreis

**46,4 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer

**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972

**Ihr Ansprechpartner**

**Gerschlauer GmbH**

Helmut Ganglmayr

Tel.: 01637498301

[h.ganglmayr@gerschlauer.de](mailto:h.ganglmayr@gerschlauer.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	46,4 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6,4 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	220.000 €
Kaltmiete	631,9 €
Warmmiete	931,3 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	298 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die im Exposé



### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.08.2019
gültig bis	22.08.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1985
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	92.1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
vermietet	✓

### Zustand

Baujahr	1985
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
barrierefrei	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Praktische Schlafnische
- Sonnige Süd-Terrasse
- Abstellnische im Flur
- Abgetrennte Küche
- Rollläden an sämtlichen Fenstern
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Großer Kellerraum
- Gepflegte Wohnanlage
- Aufzug vorhanden
- Tiefgaragenstellplatz
- Bushaltestelle direkt vor der Tür



## Beschreibung

Die angebotene Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Wohn- und Schlafbereich bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und schafft ein komfortables Wohngefühl.

Eine praktische Schlafnische sorgt für eine clevere Raumaufteilung und ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche. Die separate Küche ist funktional vom Wohnbereich getrennt und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die sonnige Süd-Terrasse, die den Wohnraum ideal ergänzt. Sie lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein und erweitert den Wohnbereich insbesondere in den warmen Monaten auf angenehme Weise.

Das Badezimmer verfügt über einen Waschmaschinenanschluss und präsentiert sich ebenso praktisch wie alltagstauglich. Zusätzlichen Stauraum bieten eine Abstellnische im Flur sowie ein großzügiger Kellerraum.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit Aufzug und eignet sich sowohl ideal für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Rollläden an sämtlichen Fenstern sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und Privatsphäre. Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in begehrter Lage im Münchner Stadtteil Bogenhausen, einer der beliebtesten Wohngegenden der Landeshauptstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, eine gute Verkehrsanbindung sowie eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Auch Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind im Umfeld vorhanden. Ein Baumarkt befindet sich ebenfalls in der näheren Umgebung und unterstreicht die ausgezeichnete Nahversorgung des Standorts.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die S-Bahn-Station Daglfing mit der Linie S8 befindet sich in direkter Nähe und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen. Zusätzlich liegt eine Bushaltestelle nahezu direkt vor der Haustür. Von dort verkehren unter anderem die Buslinien 149, 190 und 191. Auch die Anbindung an den Mittleren Ring und die Autobahnen ist ideal, wodurch sowohl die Innenstadt als auch das Münchner Umland bequem erreichbar sind.

Darüber hinaus bietet die Lage einen hohen Freizeitwert. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung und sorgen für eine attraktive Kombination aus urbanem Leben und Erholung im Grünen. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Zamilapark mit seinem idyllischen Teich, weitläufigen Grünflächen und zahlreichen Spazierwegen, ein beliebter Ort zur Erholung und Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür.

## Sonstige Angaben

Der Gesamtangebotspreis inklusive Garagenstellplatz beträgt 250.000 €.

- Mieteinnahmen: Kaltmiete Wohnung: 581,90 €, TG-Stellplatz: 50,00 € Gesamte Kaltmiete: 631,90 €



- Hausgeld Wohnung 278 €, Hausgeld Stellplatz 20 € monatlich













**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972

