



81679 München

Exzellente Lage, stilvolle Nachbarschaft: großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia



1.890.000 €

Kaufpreis

175 m²

Wohnfläche

189 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Alexandra Kentmann
Tel.: +49 89 15 94 55-04
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	175 m²
Nutzfläche	189 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	15

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.890.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	836 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	03.04.2029
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	123.7
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2021
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Design-Vinyl in authentischer Holzoptik in den Wohnräumen, Feinsteinzeug im Entrée, Küche und Abstellraum und teilweise Naturstein in den Bädern
- Zeitlose Einbauküche mit weißen Fronten, Stangengriffen und Arbeitsflächen aus Granit, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Wärmeschublade (alles Gaggenau), Backofen (Küppersbusch), Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach, Gefrierschrank, Geschirrspüler (beides Siemens), Edelstahlspüle, Waschmaschine (Neff), Deckenstrahlern und Pendelleuchten
- Bad, hell gefliest, mit Naturstein-Oberflächen, ausgestattet mit Wanne, Doppelwaschtisch mit zwei eingelassenen Waschbecken (Villeroy & Boch), Schreiner-Unterschrank und Dornbracht-Armatur, extragroßem Spiegel mit Wandleuchten, Walk-in-Dusche mit Sitzbank und Deckenstrahler, Handtuchwärmer und WC
- Gäste-Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch mit eingelassenem Waschbecken (Villeroy & Boch) und Grohe-Armatur, beleuchtetem Spiegel, Walk-in-Dusche mit Ablage und Deckenstrahler, Handtuchwärmer und separatem WC, Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Hochwertige Schreinereinbauten: Einbauschränke im Entrée, im Flur und in den Schlafzimmern, offene Einbauten im Wohn-/Essbereich
- anthrazitgraue Alu-Fenster, 2-fach verglast
- Elektrische Rollläden in den Schlafzimmern
- weiße Innentüren; Schiebetüren zur Küche und vom Entrée zu den Rückzugsräumen
- Deckenintegrierte Vorhangschienen
- Deckenstrahler nahezu in der gesamten Wohnung
- Gegensprechanlage
- Loggia mit Beleuchtung und Steckdosen
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplätze



Beschreibung

Dieses attraktive Domizil befindet sich im 1. Obergeschoss einer vorbildlich instandgehaltenen Wohnanlage und zeichnet sich durch perfekt gegliederte Räumlichkeiten, ein ästhetisches Ambiente und ein weitläufiges, luftiges Wohngefühl aus. Eingebettet in eine niveauvolle, angenehm ruhige und grüne Nachbarschaft schafft diese Wohnung ein erstklassiges, sympathisches Wohnumfeld im begehrten Bogenhausen.

Auf ca. 175 m² präsentieren sich ein Livingbereich, eine Küche, zwei Schlafzimmer, ein Bad, ein Gäste-Duschbad und eine Abstellkammer. Eine großzügige Loggia nach Südwesten erweitert das Wohnen angenehm nach draußen. Hinzu kommen im Untergeschoss des Gebäudes ein Kellerabteil und zwei nebeneinander liegende Tiefgaragenstellplätze. Feinsteinboden im Entrée, Natursteinbäder im klassischen Design, zahlreiche Maßeinbauten, eine voll ausgestattete Einbauküche und überdurchschnittliche Raumhöhen über 2,60 Meter unterstreichen die Wertigkeit. Bequemen Wohnungszugang ermöglicht ein Lift.

Neben der hochwertigen, komfortablen Ausstattung begeistert die Wohnung mit ihrer exquisiten Lage im Herzogpark. Herrschaftliche Altbauten und parkähnliche Gärten prägen die noble Nachbarschaft. Die nahe gelegene Isar bietet das ganze Jahr über Erholung und Entspannung in der Natur.

Lage

Der elegante Bogenhauser Herzogpark zählt zu den absoluten Spitzenlagen Münchens. Stadtnah und dennoch ruhig besticht diese Wohngegend durch exquisite Villenbebauung; stattliche Grundstücke mit prächtig eingewachsenen Gärten prägen dieses privilegierte Viertel.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt liegt im vorderen Bereich des Herzogparks, nur wenige Radminuten vom Isarhochufer und dem Isarwehr entfernt. Der Kufsteiner Platz in Laufweite bietet mit Supermarkt, Feinkost, Bäcker, Metzger, Apotheke und Tagesbar alles für den täglichen Bedarf, auch ein Pilates-Studio steht zur Verfügung. Eine Infrastruktur für höchste Ansprüche ist ebenfalls im nahen Altbogenhausen vorhanden. Schnell erreichbar sind erstklassige Restaurants wie das „Acquarello“, die „Käfer Schänke“ und die „Villa Amalfi im Bogenhauser Hof“. Nördlich der Mauerkircherstraße gelegen, lockt die „Emmeramsmühle“ vor allem im Sommer mit einem zauberhaften Gastgarten. Die Isarauen laden zum Spaziergehen und Joggen ein.

Zu Fuß gelangt man in fünf Minuten zur Bushaltestelle „Poschinger Straße“ (Linie 187) mit Anbindung an die U5 am Arabellapark. Von dort aus erreicht man die Innenstadt in acht Minuten. Auch der Herkomer Platz mit Straßenbahnanschluss ist schnell zu erreichen.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

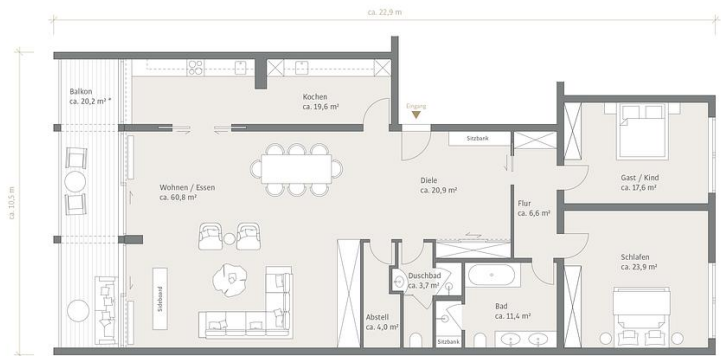
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











MÖBLIERUNGSVORSCHLAG
1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	178,6	10,1	188,7
Diele	20,9		20,9
Küche	19,6		19,6
Wohnen / Essen	60,8		60,8
Abstell	4,0		4,0
Duschbad	3,7		3,7
Bad	11,4		11,4
Flur	6,6		6,6
Gast / Kind	17,6		17,6
Schlafen	23,9		23,9
Balkon zu 1/2	10,1	10,1	20,2
Gesamt	178,6	10,1	188,7

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
Raumhöhen ca. 2,60 m



GRUNDRISS
1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	178,6	10,1	188,7
Diele	20,9		20,9
Küche	19,6		19,6
Wohnen / Essen	60,8		60,8
Abstell	4,0		4,0
Duschbad	3,7		3,7
Bad	11,4		11,4
Flur	6,6		6,6
Gast / Kind	17,6		17,6
Schlafen	23,9		23,9
Balkon zu 1/2	10,1	10,1	20,2
Gesamt	178,6	10,1	188,7

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
Raumhöhen ca. 2,60 m



Der Grundriss wurde auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Pläne des Eigentümers erstellt. Im Detail kann es zu Abweichungen zwischen dem Grundriss und dem Plan kommen. Eine eigene Vermessung durch REDEL ist nicht möglich. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.