



81679 München

Bestlage Bogenhausen: Lichtdurchflutete Altbauwohnung in historischem Anwesen



2.390.000 €

Kaufpreis

131 m²

Wohnfläche

135 m²

Gesamtfläche

4

Zimmer

Immobilienforum
Schwabing

Ihr Ansprechpartner

**Immobilienforum Schwabing Inh.
Axel Dallmann**

Annette Sigle-Hodge

Tel.: 004989235193126

a.hodge@immobilienforum-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	131 m ²
Nutzfläche	4 m ²
Gesamtfläche	135 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	7,43 m ²

Zustand

Baujahr	1904
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.390.000 €
Hausgeld	611 €
Kaufpreis / qm	17.703 €
Aussen-Courtage	1% zuzügl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1904
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

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



Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

Fahrstuhl

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

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

Befeuerung

Gas	✓
Öl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung besticht durch ihre außergewöhnlich gut erhaltene historische Bausubstanz. In den Wohnräumen liegt überwiegend originaler Eichen-Fischgrät- und Tafelparkett, der den repräsentativen Charakter unterstreicht. Prachtvoller Deckenstuck mit reichhaltiger Ornamentik verleiht insbesondere den Wohnräumen eine eindrucksvolle Großzügigkeit.

Historische Türen – teils mit originalen Glaseinsätzen und größtenteils mit antiken Messingbeschlägen – sowie klassische Kastenfenster bewahren den authentischen Altbaucharme.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-/Gas-Etagenheizung. Aufgrund des Denkmalschutzes ist ein Energieausweis nicht erforderlich.

Das Dach des Gebäudes wurde im Jahr 2023 vollständig erneuert. Glasfaseranschluss im Gebäude ermöglicht zeitgemäße digitale Infrastruktur.



Beschreibung

Diese repräsentative 4-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich in der Holbeinstraße – einer der begehrtesten Adressen Bogenhausens. Gelegen im 4. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Ensembles vereint die Wohnung historischen Charme mit großzügigen Raumverhältnissen und einem besonderen Wohnambiente.

Auf ca. 131 m² Wohnfläche (ca. 135 m² Gesamtfläche) verteilen sich vier großzügige Zimmer mit flexibel nutzbarer Grundrissgestaltung. Zwei bis drei Schlafzimmer ermöglichen individuelle Nutzungskonzepte – ob Familie, Arbeiten von zu Hause oder repräsentatives Wohnen. Zwei Balkone mit Süd- sowie Nord-West-Ausrichtung eröffnen attraktive Außenbereiche und gewähren einen schönen Blick über München.

Die Wohnung ist bezugsfertig und sofort verfügbar. Ein Aufzug ist vorhanden und vom Hochparterre aus erreichbar. Ein Kellerabteil mit ca. 3 m² ergänzt das Angebot.

Gewinnen Sie einen ersten Eindruck:
<https://www.youtube.com/shorts/2DegFI-enfg>

Lage

Die Holbeinstraße zählt zu den absoluten Bestlagen Bogenhausens – ruhig, stilvoll und dennoch hervorragend angebunden. Die Umgebung ist geprägt von repräsentativen Altbauten, gepflegten Grünanlagen und einer gewachsenen, gehobenen Nachbarschaft.

Das Prinzregentenbad, das Prinzregententheater sowie die Maximiliansanlagen befinden sich in fußläufiger Nähe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – unter anderem Feinkost Käfer – sind schnell fußläufig erreichbar.

Die Münchner Innenstadt, der Marienplatz sowie der Hauptbahnhof sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln komfortabel erreichbar. Der Flughafen München ist ebenfalls gut angebunden.

Die Kombination aus urbaner Nähe, hoher Lebensqualität und architektonischem Anspruch macht diese Lage zu einer der begehrtesten Wohnadressen Münchens.

Sonstige Angaben

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit insgesamt 8 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten (WEG).

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.















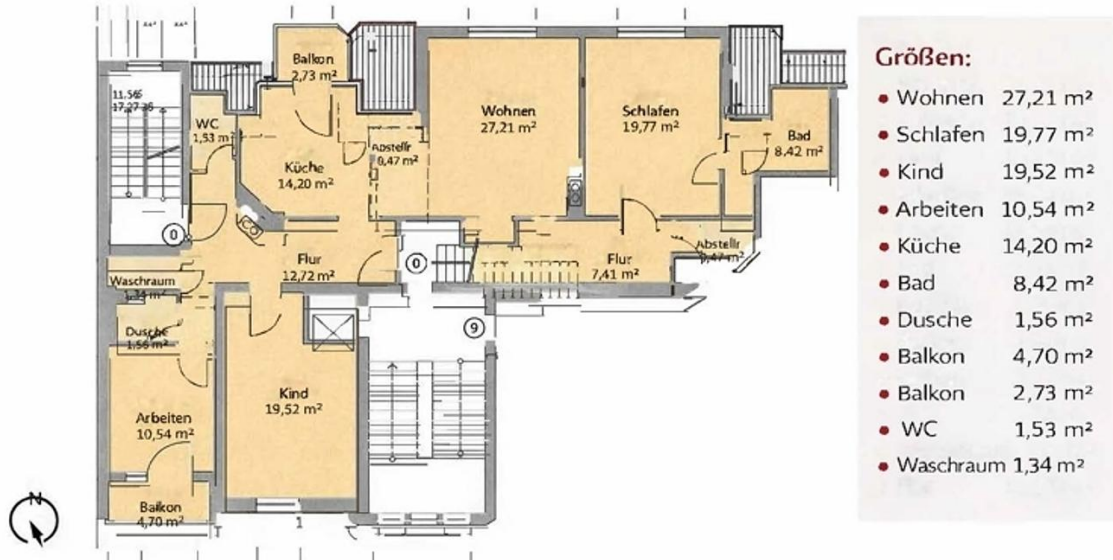






Immobilienforum Schwabing

4 Zimmer Dachgeschoss Wohnung, Holbeinstraße 8 (Wohnung 8)



www.immobilienforum-schwabing.de