

81925 München

Ruhige 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit geschützter Ostterrasse in München-Bogenhausen



Kaufpreis
597.000 €

Wohnfläche
79 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn
089904204680
kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	597.000 €
Außencourtage	3,57% inkl. 19% MwSt.
Provision mit MwSt.	true
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	25.000 €

Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1982
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	13.04.2028
Primär-Energieträger	FERN
Energieverbrauchskennwert	94.00

Ausstattung

Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung

Objekt-Titel

Ruhige 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit geschützter Ostterrasse in München-Bogenhausen

Lage-Beschreibung

Online-ID:
ZZNEBCQP

Objekt-Nr.:
1000-311



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Wesendonkstraße liegt in einem angenehm ruhigen und grünen Teil von München-Bogenhausen. Das unmittelbare Wohnumfeld ist geprägt von gewachsenen Wohnanlagen, begrünten Innenhöfen und wenig Durchgangsverkehr – ein Standort, der besonders für Käufer interessant ist, die stadtnah wohnen möchten, im Alltag aber Wert auf Ruhe und ein gepflegtes Umfeld legen. Die Wohnanlage fügt sich in ein durchgrüntes Quartier mit verkehrsfreien Innenbereichen und kurzen Wegen ein.

Auch die Versorgung im Alltag ist komfortabel. Supermärkte, kleinere Geschäfte, Drogerien, gastronomische Angebote sowie verschiedene Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise zu Fuß erreichbar. Damit lassen sich viele alltägliche Besorgungen erledigen, ohne dafür jedes Mal das Auto nutzen zu müssen.

Für die öffentliche Anbindung sorgen insbesondere die nahegelegenen Tramverbindungen. Die Haltestellen im Bereich Prinz-Eugen-Park beziehungsweise Salzsenderweg sind in wenigen Gehminuten erreichbar; von dort bestehen Verbindungen unter anderem in Richtung Arabellapark und weiter in die Münchner Innenstadt. Die U-Bahn-Linie U4 am Arabellapark ergänzt das Angebot. Für Autofahrer bieten Effnerstraße, Mittlerer Ring sowie die Anbindung an die A9 eine gute Verbindung sowohl in die Innenstadt als auch in Richtung Münchner Umland und Flughafen.

Ein besonderer Pluspunkt der Lage ist das umfangreiche Freizeit- und Naherholungsangebot. Der Englische Garten, der Bereich entlang der Isar sowie mehrere Grünanlagen und Spazierwege sind gut erreichbar. Auch der Cosimapark und weitere Grünflächen in Bogenhausen bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport oder eine kleine Auszeit vom Stadtalltag.

Gerade für Singles, Paare und Best Ager entsteht hier eine angenehme Mischung: ruhiges Wohnen mit viel Grün, eine gute Nahversorgung und gleichzeitig eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Das macht die Lage alltagstauglich, ohne dass man auf die Vorzüge einer gewachsenen Münchner Wohnlage verzichten muss.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung & Ihr konkreter Nutzen

- Ca. 79 m² Wohnfläche: Die Wohnungsgröße bietet ein angenehmes Verhältnis zwischen Großzügigkeit und Alltagstauglichkeit
- 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss: Kurze Wege und ein komfortabler Zugang machen die Wohnung auch langfristig angenehm nutzbar.
- Großzügiger Wohnbereich mit großen Fensterflächen: Der Wohnraum wirkt offen und freundlich und bietet ausreichend Platz für Wohnen und individuelle Einrichtungsideen.
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Ostterrasse: Ein ruhiger Start in den Tag mit direktem Zugang ins Freie.
- Separate Küche mit Fenster und Einbauküche: Die Küche ist vom Wohnbereich getrennt und erhält durch das Ostfenster natürliches Tageslicht und gute Belüftungsmöglichkeiten. Die vorhandene Einbauküche ermöglicht eine unmittelbare Nutzung.
- Badezimmer mit Badewanne: Klassisch gefliest, gepflegt und zeitlos gestaltet. Die Badewanne bietet zusätzlichen Komfort und macht das Bad vielseitig nutzbar.
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer: Praktisch im Alltag und besonders angenehm, da keine zusätzlichen Wege in gemeinschaftliche Waschräume erforderlich sind.
- Parkettboden in den Wohnräumen: Der natürliche Bodenbelag sorgt für eine warme, wohnliche Atmosphäre und unterstreicht den gepflegten Charakter der Wohnung.
- Fliesen in Küche und Badezimmer: Pflegeleicht, robust und passend zu den stärker beanspruchten Bereichen der Wohnung.
- Geschlossener Kellerraum: Ein vollwertiger, abgeschlossener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Fahrradzubehör, Koffer oder persönliche Gegenstände – ein Vorteil, der bei vielen Wohnungen keineswegs selbstverständlich ist.
- Tiefgaragenstellplatz: Das Fahrzeug steht wettergeschützt und komfortabel direkt im Gebäude. Gerade in München ein wertvoller Bestandteil der Immobilie.
- Baujahr 1982: Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld und verbindet einen klassischen Grundriss mit einer heute weiterhin sehr gut nutzbaren Raumaufteilung.

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 597.000,00 Euro erhältlich (inkl. Option auf den Tiefgaragen-Stellplatz).

Freilich können Sie selbst entscheiden, ob Sie den Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung dazu erwerben möchten oder nicht.

(597.000,00 Euro Wohnung + 25.000,00 Euro für den Stellplatz = 622.000,00 Euro Gesamtkaufpreis).

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Für detaillierte Angaben zum Hausgeld, zur Höhe der Instandhaltungsrücklage sowie zu den bestehenden Mietkonditionen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet genau jene Qualitäten, die im Alltag den Unterschied machen: einen klaren, gut nutzbaren Grundriss, viel Tageslicht, ein ruhiges Wohnumfeld und ein angenehmes Maß an Privatsphäre.

Der Wohnraum ist großzügig geschnitten und öffnet sich mit großen Fensterflächen zum begrünten Innenbereich. Statt auf eine Häuserwand blickt man hier ins Grüne und in den freien Hofbereich. Das macht den Raum angenehm hell und gibt ihm eine Weite, die man bei Erdgeschosswohnungen nicht selbstverständlich findet. Der Parkettboden sorgt dabei für eine warme, wohnliche Atmosphäre.

Das Schlafzimmer liegt ruhig und bietet direkten Zugang zur nach Osten ausgerichteten Terrasse. Gerade am Morgen ist das ein schöner Platz für den ersten Kaffee – und erfreulich abgeschirmt: Bäume und gewachsene Bepflanzung schützen den Außenbereich vor direkten Einblicken. Die Terrasse wirkt dadurch nicht wie eine offene Fläche vor dem Haus, sondern angenehm eingebettet und privat.

Die Küche ist separat gehalten und funktional geschnitten. Ein eigenes Fenster zur Ostseite bringt bereits am Morgen natürliches Licht in den Raum und ermöglicht eine angenehme Belüftung. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Insgesamt ist die Raumaufteilung klar und alltagstauglich: keine unnötigen Verkehrsflächen, keine komplizierten Übergänge, sondern zwei gut nutzbare Zimmer mit nachvollziehbarer Aufteilung.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles und Paare, die Wert auf eine ruhige Wohnatmosphäre, einen gut durchdachten Grundriss und einen geschützten Außenbereich legen. Auch für Best Ager bietet die Erdgeschosslage einen angenehmen Wohnkomfort: kurze Wege, ein gut nutzbarer Grundriss und die eigene Terrasse schaffen beste Voraussetzungen für entspanntes Wohnen im Alltag.

Wenn Sie eine ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit guter Raumaufteilung und geschütztem Außenbereich suchen, lohnt sich ein persönlicher Eindruck. Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung bei einer individuellen Besichtigung.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die Wohnfläche durch einen aktiven Laserscan überprüfen und über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1982 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Die gezeigten Innenaufnahmen stammen aus der Zeit vor der aktuellen Vermietung. Sie vermitteln einen Eindruck von Raumaufteilung, Ausstattung und Gestaltung der Wohnung zum damaligen Zeitpunkt

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 28.09.2026 - Änderungen vorbehalten

Impressionen



