



81925 München

Grosszügige 5-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss und zwei Balkonen



1.520.000 €

Kaufpreis

163 m²

Wohnfläche

177 m²

Nutzfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Markus Zeitler

Tel.: +49 89 15 94 55-55

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	163 m ²
Nutzfläche	177 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.520.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	671 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.04.2028
Baujahr (Haus)	1984
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	96
Primär-Energieträger	Fernwärme



Zustand

Baujahr	1984
letzte Modernisierung	2010
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Eichenstabparkett im Flur und Wohn-Essbereich, Teppich in den (Schlaf-)Zimmern, Fliesen in Küche, Bädern und Gäste-WC
- Einbauküche mit weißen Fronten und Arbeitsflächen aus geledertem Granit, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Kühlschrank (alles Siemens), Einbau-Backofen (AEG), Geschirrspüler (Miele), bündig eingelassener Edelstahlspüle mit Kludi-Armatur und Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner
- Bad, hell gefliest, ausgestattet mit Doppelwaschbecken, Wanne, Dusche, WC, extrabreitem beleuchteten Spiegel und Glas-Wandborden
- Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, beleuchtetem Spiegel und WC
- Gäste-WC, gefliest, ausgestattet mit Handwaschbecken, beleuchtetem Spiegel und WC
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Weiße Alu-Fenster, 3-fach verglast
- Manuelle Rollläden
- Raumhohe Innentüren, teilweise mit Glaseinsätzen und Glas-Oberlichtern
- Vorhangschienen
- Abstellkammer mit Beleuchtung und Steckdose
- Gegensprechanlage
- Balkone, steingedeckt, mit Steckdosen und zwei manuellen Markisen (Westbalkon)
- Kellerraum, fest verschließbar, ca. 14 m², mit Fenster, Beleuchtung und Steckdose
- Tiefgaragenstellplatz ebenerdig, ca. L 5,20 m x B 2,50 m x H 2,10 m



Beschreibung

Diese reizvolle Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) eines Mehrparteienhauses mit lediglich fünf Einheiten, das in eine sehr gepflegte Wohnanlage mit hübschen Grünflächen, altem Baumbestand und Spielplätzen eingebettet ist. Direkt gegenüber liegt das neu gestaltete, lebendige Stadtquartier „Prinz-Eugen-Park“, das Einkaufsmöglichkeiten aller Art und weitere Annehmlichkeiten vereint.

Das Objekt begeistert mit einem großzügigen, hervorragend gegliederten Raumangebot. Auf ca. 163 m² präsentieren sich ein Wohn-/Essbereich, eine Küche, zwei (Schlaf-)Zimmer, eine Ankleide, ein Gästezimmer/Büro, ein Bad, ein Duschbad, ein Gäste-WC und eine Abstellkammer. Zwei geschützte Balkone, einer nach Osten und einer nach Westen ausgerichtet, eröffnen wunderbare Freiräume zum Essen und Entspannen unter freiem Himmel. Im Untergeschoss steht ein geräumiger Kellerraum zur Verfügung. Komplettiert wird das Objekt von einem ebenerdigen Stellplatz in der Tiefgarage.

Hervorzuheben ist die urbane und zugleich naturnahe Lage. Die Isarauen und den nördlichen Teil des Englischen Gartens erreicht man in wenigen Minuten mit dem Fahrrad. Schnell gelangt man auch zu beliebten Ausflugszielen wie der „St. Emmeramsmühle“. Über die quasi direkt vor der Haustür liegende Straßenbahnhaltestelle „Prinz-Eugen-Park“ (Linie 17) ist die Wohnung perfekt an den ÖPNV angebunden.

Lage

Bogenhausen gilt als absolute Spitzenlage Münchens, die höchsten Erwartungen gerecht wird. Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich im Bogenhauser Stadtteil Oberföhring mit äußerst familienfreundlicher Infrastruktur. Oberföhring verbindet grünes, familienfreundliches Wohnen mit kurzen Wegen nach Altbogenhausen und in die Münchner City.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Drogeriemarkt, Apotheke) findet man im gegenüberliegenden Quartier „Prinz-Eugen-Park“; auch Arztpraxen sind vorhanden. In der nahen Umgebung stehen mehrere attraktive Spielplätze, Kinderbetreuungen (auch Montessori) und Schulen aller Sparten zur Auswahl, darunter die private PHORMS. Die städtische Sprengel-Grundschule an der Oberföhringer Straße bietet Mittagsbetreuung und Hort an.

Nahe gelegene Tennisplätze, die SportScheck Allwetter-Anlage und das Cosimabad eröffnen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Rad- und Spazierwege führen zum renaturierten Isarufer, in den Englischen Garten und ins idyllische St. Emmeram mit der beliebten „St. Emmeramsmühle“. Auch die Golfanlagen in Riem und Ismaning sind schnell erreichbar. Bus- und Tramlinien schaffen eine ideale Anbindung an den ÖPNV; zur U-Bahn „Arbellapark“ gelangt man mit dem Rad bequem in fünf Minuten.

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.









Dem Grundriss liegt der uns vorliegende Plan des Eigentümers zu Grunde und spiegelt den aktuellen Stand der Immobilie wider. Im Exposé berücksichtigt sind die Flächenangaben gemäß Wertflächenberechnung vom 16.11.2023. Das Gebäude wurde vom Auftragnehmer nicht aufgetessen, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
3. Obergeschoss	163,0	14,4	177,4
Diele	7,8		7,8
Flur	11,8		11,8
Wohnen / Essen	43,0		43,0
Kochen	12,3		12,3
Büro / Gast	18,5		18,5
Ankleide	12,0		12,0
Schlafen 1	16,6		16,6
Schlafen 2	13,8		13,8
Bad	7,6		7,6
Duschbad	2,2		2,2
WC	1,6		1,6
Abstell	1,3		1,3
Dachterrasse zu ½	9,0	8,9	17,9
Balkon zu ½	5,5	5,5	11,0
Gesamt	163,0	14,4	177,4

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.
Raumhöhen bis ca. 2,60 m

