



81927 München

Haus-im-Haus: Großzügiges Domizil in stylischer Design-Ästhetik mit sonnigem Garten



2.580.000 €

Kaufpreis

195 m²

Wohnfläche

248 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Markus Zeitler

Tel.: +49 89 15 94 55-55

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	195 m ²
Nutzfläche	248 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Gartenfläche	132 m ²
Stellplätze	2
Wohneinheiten	21

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.580.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	1.082 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.05.2026
gültig bis	04.05.2036
Baujahr (Haus)	2009
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	23.7
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Zustand

Baujahr	2009
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichendielenparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bäder und Gäste-WC)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, steuerbar über das BUS-System, im Sommer auch Kühlbetrieb möglich
- Holzbefeuertes Kamin (Brunner) mit Glastrennscheibe im Livingbereich
- BUS-System zur Steuerung von Licht, Raumtemperatur, Verschattung, Markisen, Heizstrahlern und Außenbeleuchtung
- Moderne Einbauküche mit weißen Fronten, Stangengriffen und Arbeitsflächen aus Naturstein, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, Dampfgarer, Einbau-Kaffeefullautomat, Kühl-Gefrierkombination, Spülmaschine (alles Miele) und Edelstahlspüle (Eisinger)
- Masterbad, mit Naturstein gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, Naturstein-Doppelwaschtisch mit Keuco-Armaturen, beleuchtetem Spiegelschrank mit innenliegenden Steckdosen, Handtuchwärmer, WC (Villeroy & Boch) und Deckenstrahlern
- Bad, analog gestaltet, ausgestattet mit Wanne, Walk-in-Dusche inkl. Rainshower und Duschkopf (Grohe „Dreamspa“), Naturstein-Doppelwaschtisch mit bündig eingelassenen Becken (Villeroy & Boch), Unterschrank und Dornbracht-Armaturen, beleuchtetem Spiegelschrank mit innenliegenden Steckdosen, Handtuchwärmer, WC (Villeroy & Boch) und Deckenstrahler
- Gäste-Duschbad (UG), analog gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, Natursteinwaschtisch mit Keuco-Armatur und Unterschrank, beleuchtetem Spiegelschrank mit innenliegenden Steckdosen, Handtuchwärmer, WC (Villeroy & Boch), Deckenstrahlern und Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner
- Gäste-WC, ausgestattet mit Natursteinbecken, Dornbracht-Armatur, beleuchtetem Spiegel, WC (Villeroy & Boch) und Deckenstrahlern
- Waschmaschinenanschluss im Gäste-Duschbad
- Hochwertige Schreinereinbauten: Garderobenschrank (EG), Stauraum-Sideboard, zwei Ankleiden mit Einbauten, Einbauschränke in allen Schlafzimmern (OG) und im Gästezimmer (UG)
- Graue Holzfenster, 2-fach verglast
- Elektrische Rollläden, steuerbar über das BUS-System
- Weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen
- Tür mit Glaseinsatz und Oberlicht zum Livingbereich
- Wasserentkalkungsanlage
- Video-Gegensprechanlage
- Terrasse mit Steinbelag, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen, Wasseranschluss, elektrischer Markise und Heizstrahlern
- Balkon mit Steinbelag, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdose und Wasseranschluss
- Zwei Tiefgaragenstellplätze, ebenerdig und nebeneinanderliegend



Beschreibung

Eingebettet in eine niveauvolle Nachbarschaft, in einer ruhigen, grünen Umgebung und dennoch stadtnah gelegen, verschmelzen in dieser stilvollen Wohnung ein durchdachter, familiengerechter Grundriss und eine hochwertige Ausstattung mit hohem Design-Anspruch zu einem ebenso repräsentativen wie komfortablen Wohnumfeld mit angenehmer Privatsphäre. Das Objekt ist Teil einer 2009 fertiggestellten, anspruchsvollen Wohnanlage aus drei Mehrfamilienhäusern.

Das Raumkonzept umfasst ca. 195 m². Auf zwei perfekt gegliederten Wohnetagen verteilen sich ein Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche im Erdgeschoss, sowie ein Masterbereich mit Ensuite-Bad, zwei Schlafzimmer und ein Bad im wohnungsintern verbundenen Obergeschoss. Hinzu kommen im Untergeschoss zwei wohnliche Räume, ein Gäste-Bad und ein Abstellraum. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein großer Wellnessbereich mit mehreren Saunen, einem Ruheraum und einem voll ausgestatteten Gym zur Verfügung. Zwei Tiefgaragenstellplätze runden diese exzellente Immobilie ab.

Stilempfinden und Trendgespür vereinen sich in der erstklassigen Ausstattung. Eichendielenparkett mit Fußbodenheizung, große Glasfronten, ein holzbefuerter Kamin, technische Raffinessen wie ein Smarthome-System, Natursteinbäder und eine moderne Einbauküche unterstreichen den außergewöhnlichen Anspruch der familienfreundlichen Immobilie. Freiräume eröffnen eine sonnige Terrasse mit anschließendem Garten in Südost-Ausrichtung und ein großzügiger Balkon.

Lage

Bogenhausen zählt zu den begehrtesten, privilegiertesten Lagen Münchens. Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung im Unterbezirk Denning bietet nur wenige Rad- bzw. Autominuten vom noblen Altbogenhausen und dem eleganten Herzogpark entfernt ruhiges, grünes Wohnen mit hoher Lebens- und Freizeitqualität. Gepflegte Anwohnerstraßen und große Gärten verleihen Denning ein liebenswertes Gartenstadt-Flair, das von einem niveauvollen Publikum geschätzt wird.

In fußläufiger Entfernung befinden sich ein Supermarkt und ein Drogeriemarkt. Im Viertel gibt es Kitas und Kindergärten. Die Grundschule an der Ostpreußenstraße erreicht man bequem zu Fuß, mit dem Luitpold- und dem Wilhelm-Hausenstein-Gymnasium sind weiterführende Schulen vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV ist ideal. Zur S-Bahnstation „Englschalking“ (S8) gelangt man per Rad in fünf Minuten. Nur wenige Schritte entfernt verkehren die Buslinien 154, 183 und 184, die zehn Minuten zur nahen U-Bahnstation „Arbellapark“ (U4) fahren.

Hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert dieses Viertels. Grünanlagen und Parks wie der Englschalkinger und der Denninger Anger schaffen naturnahe grüne Oasen. Auf dem Gelände des Ökologischen Bildungszentrums lässt sich Stadtnatur auf vielfältige Weise entdecken. Der nahe Tennisplatz Rothof und das Golfzentrum Riem sorgen für sportliche Entspannung.

Sonstige Angaben

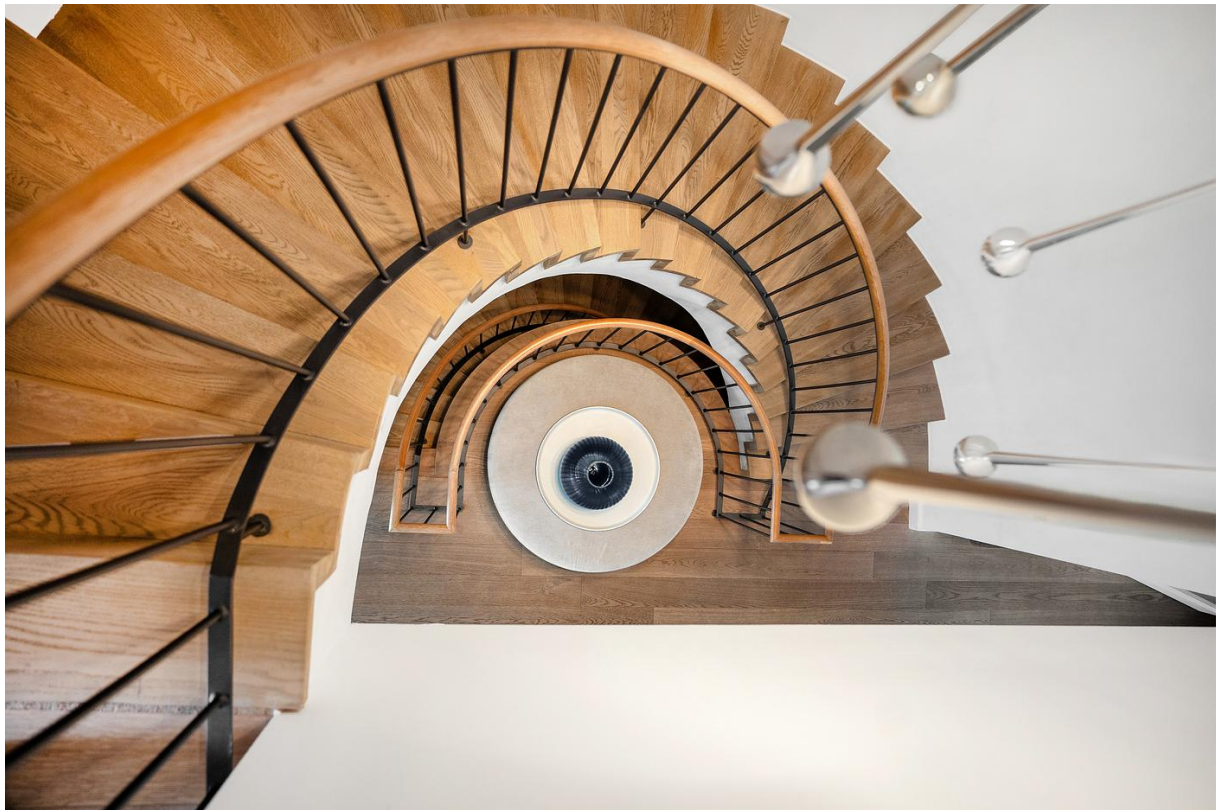
Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

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



Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.



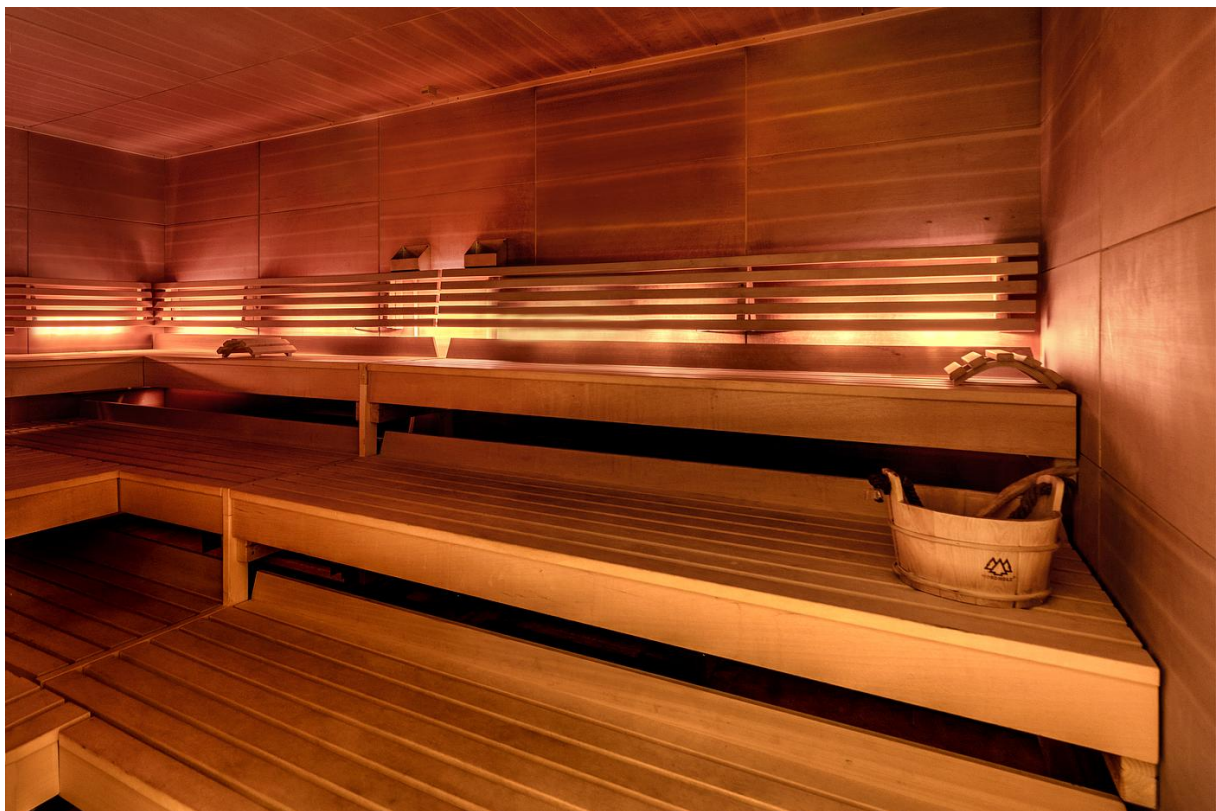


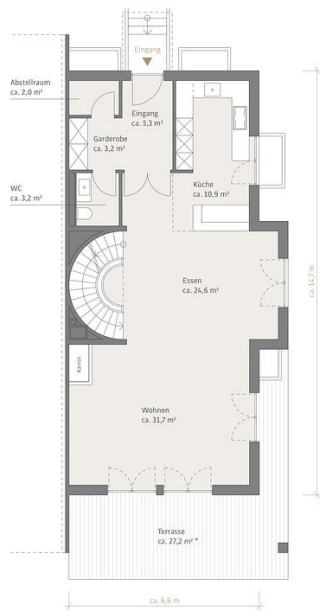












Als Plangrundlage dient der Ausführungsplan der Elektroplanung vom 29.04.2008.

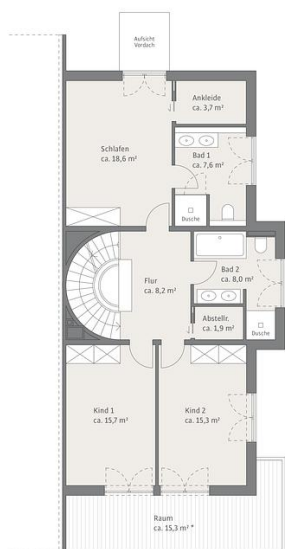
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	94,5	13,6	108,1
Empfang	5,3		5,3
Garderobe	3,2		3,2
Abstellkammer	2,0		2,0
WC	3,3		3,3
Küche	10,9		10,9
Essen	24,6		24,6
Wohnen	31,7		31,7
Terrasse zu 1/2	13,6	13,6	27,2
Gesamt Erdgeschoss	94,5	13,6	108,1

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
 NF = Nutzfläche
 Raumhöhen bis ca. 2,71 m





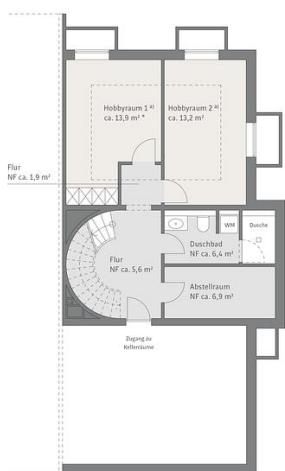
Als Plangrundlage dient der Ausführungsplan der Elektroplanung vom 29.08.2006.

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Obergeschoss	86,5	7,6	94,2
Schlafen	18,6		18,6
Ankleide	3,7		3,7
Bad 1	7,6		7,6
Flur	8,2		8,2
Bad 2	8,0		8,0
Abstellraum	1,9		1,9
Kind 1	15,7		15,7
Kind 2	15,3		15,3
Balkon zu 1/2	7,6	7,6	15,3
Gesamt Obergeschoss	86,5	7,6	94,2

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 2,70 m



Als Plangrundlage dienen die Aufteilungspläne.

a) Diese Räume wurden zu 1/2 in die Wohnflächenberechnung eingerechnet. Sie sind wohnlich hochwertig ausgebaut. Zum Zeitpunkt der Grundrißerstellung ist jedoch nicht final geklärt, ob die Räume im Untergeschoss als Wohnfläche genehmigt sind.



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Untergeschoss	13,6	32,4	46,0
Flur		5,6	5,6
Hobbyraum 1 ^{a)} zu 1/2	6,9	7,0	13,9
Hobbyraum 2 ^{a)} zu 1/2	6,6	6,6	13,2
Duschbad		6,4	6,4
Abstellraum		6,9	6,9
Gesamt Untergeschoss	13,6	32,4	46,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis zu ca. 2,65 m

