



81925 München

Lichterfüllte Penthouse-Wohnung mit Haus-im-Haus-Charakter und Westterrasse



2.580.000 €

Kaufpreis

241 m²

Wohnfläche

347 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Theresa Heinze

Tel.: +49 89 15 94 55-45

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	241 m ²
Nutzfläche	347 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Stellplätze	2
Wohneinheiten	28

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.580.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	1.696 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	23.06.2029
Baujahr (Haus)	1973
Endenergiebedarf	136,9
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1973
letzte Modernisierung	2003
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
klimatisiert	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Cremefarbener Marmor-Bodenbelag (Marmorplatten in matter Optik und unterschiedlichen Größen) auf der Hauptebene; Laminat auf der Galerieebene
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Holzbefuerter Kamin im Wohnbereich
- Klimatisierung in den Wohn- und Schlafräumen
- Einbauküche mit gewellten Aluminium-Fronten, Koch-/Esstheke und Holz-Arbeitsflächen, ausgestattet mit zwei Cerankochfeldern à zwei Kochstellen sowie Elektro-Grill (Gaggenau), Backofen, Side-by-Side Kühl-Gefrier-Kombination (alles Gaggenau), Abluft-Dunstabzug, Mikrowelle (Samsung), Wärmeschublade und Geschirrspüler (beides Imperial); Weinkühlschrank und Humidor im Wohnbereich
- Masterbad, gestaltet mit Glasmosaik, ausgestattet mit Glas-Eckdusche samt Rainshower, halbfreistehender Wanne, breitem Waschtisch mit zwei Glas-Aufsatzbecken, Unterputzarmaturen und Unterschrank, beleuchtetem Spiegel und Deckenspots
- Kinder-/Gästebad (erneuert in 2019), gestaltet mit großformatigen grauen Bodenfliesen, ausgestattet mit Glas-Eckdusche einschl. Rainshower, Waschtisch mit Unterschrank, beleuchtetem Spiegel, WC und Deckenspots
- Gäste-WC, gestaltet mit Glasmosaik, ausgestattet mit Design-Waschbecken samt Vola-Armatur, beleuchtetem Spiegel, WC und Deckenspots
- Zweites Gäste-WC, gestaltet mit Glasmosaik, ausgestattet mit Design-Waschbecken, beleuchtetem Spiegel, WC und Deckenspots
- Maßeinbauten, teils mit Beleuchtung, in der Masterankleide; Regaleinbauten auf der Galerie; Betteinbau auf dem anderen Teil der Galerie; Schrankeinbauten im zweiten Schlafbereich
- Deckenspots in der gesamten Wohnung
- Weiße Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Holzfenster, 2-fach isolierverglast
- Elektrische Rollläden
- Manuelle Verschattungen an den Liegefenstern
- West-Terrasse mit Holzbelag, zwei Heizstrahlern, elektrischer Markise, Beleuchtung und Steckdose
- Video-Gegensprechanlage
- Panzerriegel an der Wohnungstür und der Schlafzimmertür
- Zweite separate Telefonleitung im Masterschlafzimmer
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, nebeneinanderliegend, Gesamtbreite ca. 4,90 m, Länge ca. 5,15 m
- Gemauerter Kellerraum, ca. 16 m², mit Licht, Steckdose und einem großen Schrank als Stauraum



Beschreibung

Dieses lichtdurchflutete Domizil erstreckt sich über das gesamte, 2001/02 ausgebaute Dachgeschoss eines Mehrparteienhauses, das sich in angenehm zurückversetzter Lage befindet. Neben der Ruhe und hohen Privatsphäre sind auch die weiten Panoramablicke auf den idyllischen Brunnbach-Grünzug mit seinem prachtvollen alten Baumbestand besonders hervorzuheben.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 241 m² und zwei Ebenen. Es stellt sich sehr flexibel und vielseitig nutzbar dar. Zur Verfügung stehen ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit holzbefeuertem Kamin und einem beeindruckenden Luftraum, eine komplett ausgestattete Küche sowie ein bildschöner Masterbereich mit Schlafzimmer, geräumiger Ankleide und Badezimmer. Hinzu kommt ein weiteres großzügiges Schlafzimmer mit eigenem Bad. Eine weitläufige Galerieebene bietet zusätzliche Flächen, die sich ganz nach individuellem Bedarf ausgestalten lassen, beispielsweise als Arbeitsplatz, Gästebereich, Yoga Space und/oder Atelier. Ein Highlight ist die großzügige, sonnige Westterrasse mit atemberaubendem Blick ins Grüne. Die Wohn- und Schlafräume sind klimatisiert, sodass zu allen Jahreszeiten angenehme Temperaturen herrschen. Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze und ein großer, fest verschließbarer Kellerraum machen dieses Objekt perfekt. Beheizt wird ressourcenschonend per Fernwärme.

Diese sehr großzügige Penthouse-Wohnung stellt eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen mit außergewöhnlichem Freizeitwert, einer hohen Privatsphäre und kurzen Wegen in das noble Altbogenhausen und die Münchner Innenstadt dar.

Lage

Bogenhausen gilt als absolute Spitzenlage Münchens, die höchsten Erwartungen gerecht wird. Noble Einkaufsmöglichkeiten, Top-Gastronomie und ein internationales Publikum zeichnen dieses privilegierte Umfeld aus. Der exklusive Herzogpark geht unmittelbar in Oberföhring über – so verbindet dieses Objekt Bogenhauser Eleganz mit direkter Nähe zur Natur, denn hinter dem Stadtvillen-Ensemble erstreckt sich der idyllische Brunnbach-Grünzug.

Die Wohnung bietet eine ausgezeichnete, sehr familienfreundliche Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte und Restaurants sind schnell erreichbar. Im nahegelegenen Feringapark gibt es breit gefächerte Einkaufsmöglichkeiten. In der Umgebung stehen Kitas sowie private und öffentliche Schulen aller Sparten zur Auswahl, darunter die nur drei Gehminuten entfernte Sprengel-Grundschule und die bilinguale private PHORMS. In Radnähe liegt die SportScheck Allwetter-Anlage; auch zum MTTC Iphitos gelangt man bequem per Rad. Ebenfalls schnell erreichbar sind das Golfzentrum Riem, der Golfpark Aschheim und der Medienpark Unterföhring.

Mit einem Spaziergang erreicht man den Isarkanal und die kürzlich neu eröffnete Emmeramsmühle mit ihrem zauberhaften Gastgarten. Das anschließende Isarhochufer begeistert mit seiner renaturierten Auenlandschaft und bietet ein ausgedehntes Rad- und Wander-Wegenetz.

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.

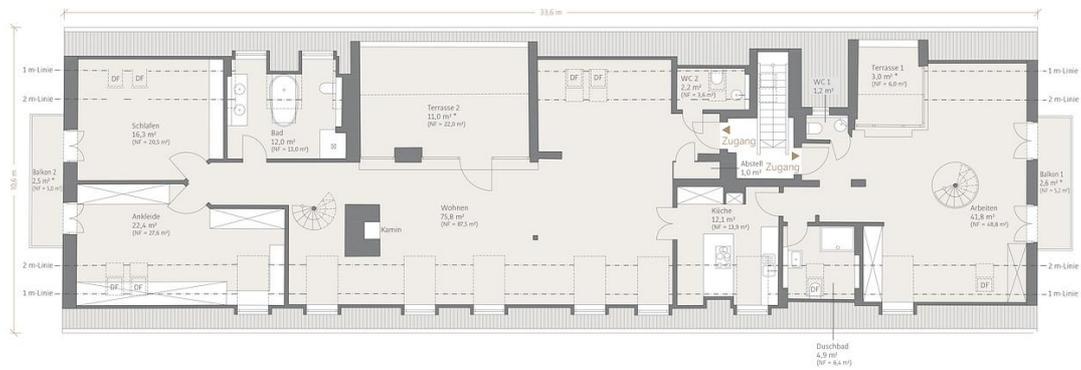












GRUNDRISS DACHGESCHOSS

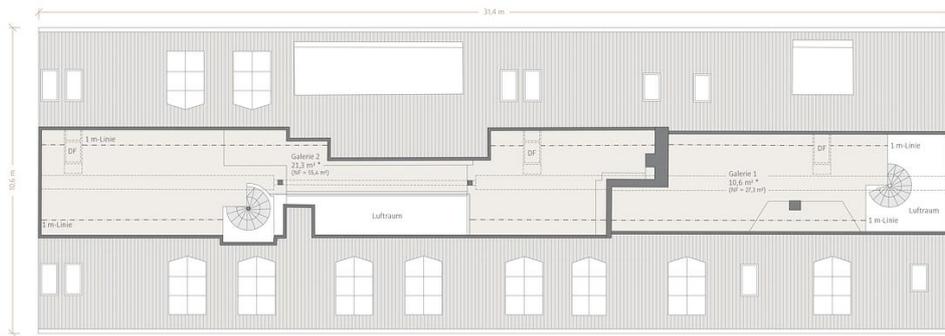
	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	208,8	52,9	261,6
Abstell	1,0		1,0
Ankleide	22,4	5,2	27,6
Arbeiten	41,8	7,0	48,8
Bad	12,0	0,9	13,0
Duschbad	4,9	1,6	6,4
Küche	12,1	1,8	13,9
Schlafen	16,3	4,3	20,5

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
WC 1	1,2	0,0	1,2
WC 2	2,2	1,4	3,6
Wohnen	75,8	11,6	87,5
Terrasse 1 zu 1/2	3,0	3,0	6,0
Terrasse 2 zu 1/2	11,0	11,0	22,0
Balkon 1 zu 1/2	2,6	2,6	5,2
Balkon 2 zu 1/2	2,5	2,5	5,0
Dachgeschoss	208,8	52,9	261,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben



* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,50 m



GRUNDRISS GALERIEGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Galeriegeschoss	31,9	53,6	85,5
Galerie 1	10,6	16,7	27,3
Galerie 2	21,3	34,1	55,4
Treppe 1		1,3	1,3
Treppe 2		1,4	1,4
Galeriegeschoss	31,9	53,6	85,5

ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	208,8	52,9	261,6
Galeriegeschoss	31,9	53,6	85,5
Gesamt	240,7	106,4	347,1

Alle Flächen sind Circa-Angaben



* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 2,00 m