

Gepflegte, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und perfekter Infrastruktur



Kaufpreis
450.000 €

Wohnfläche
64 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Kira Wäldele
+49 89 159455-0
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	69 m²
Wohnfläche	64 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	81

Preise & Kosten

Hausgeld	392 €
Kaufpreis	450.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja
Heizkosten enthalten	ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	2500
eis	0.0

Zustand

Baujahr	1981
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befuerung	Fernwärme
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1981
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	11.08.2036
Ausstelldatum	2026-08-11
Endenergiebedarf	174.6
Primär-Energieträger	Fernwärme

Objekt-Titel

Gepflegte, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und perfekter Infrastruktur

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
EYKPBKPA
.....
Objekt-Nr.:
ETW 3758
.....



Bogenhausen zählt zu den begehrtesten, privilegiertesten Lagen Münchens. Der Bogenhauser Ortsteil Johanneskirchen steht für moderne Neubauquartiere, als auch naturnahes, ruhiges Wohnen und ist doch nur wenige Rad- bzw. Autominuten vom noblen Altbogenhausen mit seinem Gründerzeit Charme und dem Herzogpark mit seiner herrschaftlichen Villenbebauung entfernt. Den Bogenhauser Herkomerplatz erreicht man in ca. 15 Radminuten.

Die Infrastruktur der Wohnung ist ausgezeichnet. Eine umfassende medizinische Betreuung mit hausärztlicher Versorgung, Fachärzten und Apotheke ist im direkten Umkreis gewährleistet, und auch das Klinikum Bogenhausen befindet sich in der Nähe. Bequem zu Fuß erreicht man Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Discounter, Bäckereien und weitere Angebote. Wenige Gehminuten entfernt gibt es einen Hofladen mit regionalen Produkten aus eigenem Anbau. Ergänzt wird diese Auswahl durch Wochenmärkte wie den Wochenmarkt am Rosenkavalierplatz im Arbellapark und den Wochenmarkt Johanneskirchen, die eine breite Palette an hochwertigen, frischen Lebensmitteln bieten.

Hervorzuheben ist nicht zuletzt der hohe Freizeit- und Erholungswert der Lage. Im nahen Umkreis gibt es Tennisplätze, Sportvereine und das Cosimabad. Schnell erreichbar sind auch der ScheckClub, die Golfparks Riem und Aschheim sowie der Feringasee

Ausstattungs-Beschreibung

- Laminat in Holzdekor in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche, Bad und Abstellkammer, hier Fliesen)
- Erneuerungsbedürftige Küche, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen (alles Neff), Kühl-Gefrierkombination (Siemens) und Geschirrspüler (Bosch)
- Erneuerungsbedürftiges Bad, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken mit Grohe-Armatur, WC und Waschmaschinenanschluss
- Braune Holzfenster, mit 2-fach-Verglasung
- Vorhangschienen im Wohn-/Essbereich und im Schlafzimmer
- weiße Innentüren
- Gegensprechanlage
- Balkon in Westausrichtung, mit Beleuchtung und Steckdose
- Keller
- Tiefgaragen-Stellplatz, ebenerdig, Tiefgarage aktuell nicht begehbar

Objektbeschreibung

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich im 1. Stock eines Mehrparteienhauses, das Teil einer Wohnanlage im Neubaugebiet Johanneskirchens westlich der S-Bahn ist. Ein Lift ermöglicht einen bequemen Wohnungszugang.

Das Raumkonzept umfasst ca. 64 m² und besteht aus einem einladenden Wohn-/Essbereich, einem Schlafzimmer, einer Küche und einem Bad zur Erneuerung sowie einer Abstellkammer. Ein überdachter Balkon zum grünen Innenhof, der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt, erweitert das Wohnen angenehm nach draußen. Hinzu kommt ein Kellerabteil. Abgerundet wird das Objekt von einem Tiefgaragenstellplatz. Aktuell ist die Tiefgarage nicht begehbar. Beheizt wird ressourcenschonend mit Fernwärme.

Die geschmackvolle Wohnung bietet die Gelegenheit, im Rahmen einer Renovierung persönliche Stilvorlieben umzusetzen und die Ausstattung an moderne Komfortbedürfnisse anzupassen. Hervorzuheben ist auch die Lage der angebotenen Wohnung mit ihrem außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert. Ganz in der Nähe befinden sich der Tennisclub St. Emmeran, das Cosimabad, die Golfparks Aschheim und Riem sowie eine ausgedehnte Felder- und Wiesenlandschaft. Über das Stauwehr Oberföhring gelangt man mit dem Rad rasch in den idyllischen Nordteil des Englischen Gartens. Den S-Bahnhof Johanneskirchen erreicht man in drei Gehminuten; von dort führt die S8 in nur 15 Minuten zum Marienplatz und in kaum 20 Minuten umstiegsfrei zum Flughafen

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.

Impressionen



