



Kaufpreis
799.900 €

Wohnfläche
104 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
Flemmer Immobilien

Christina Schubert
08801914852
c.schubert@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	110 m ²
Wohnfläche	104 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2

Preise & Kosten

Hausgeld	660 €
Kaufpreis	799.900 €
Aussen- Courtage	3,57 % vom beurkundetem Kaufpreis inkl. MwSt.
provisionspflichtig	ja

Zustand

Baujahr	1982
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2024

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	11.04.2028
Ausstelldatum	2018-04-11
mit Warmwasser	ja
Primär-Energieträger	Fernwärm e
Energieverbrauchskennwert	9 6

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Fernwärme
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Objekt-Titel

Traumhafte 3-Zimmer-Whg. im schönen Bogenhausen/Oberföhring

Lage-Beschreibung

Online-ID:
HXPVEKTX

Objekt-Nr.:
405



Bogenhausen/Oberföhring liegt im Münchner Nordosten und zählt seit jeher zu den beliebtesten Stadtteilen Münchens. Insbesondere die fußläufige Nähe zur Isar und dem Englischen Garten machen diesen Stadtteil zum Magneten für Menschen die gerne Stadt nah und dennoch grün und ruhig leben möchten. Der Die Infrastruktur ist als vorbildlich zu bezeichnen. Über den Föhringer Ring erreicht man binnen weniger Minuten die Autobahn A9 sowie alle Ziele in und um München, auch den Flughafen. Der Mittlere Ring ist in südlicher Richtung über die Effnerstraße zu erreichen. Die U-Bahn Linie 4 (Endhaltestelle: Arabellapark) verkehrt im 5-10-Minuten Takt stadteinwärts. Außerdem verkehren mehrere Buslinien sowie seit Kurzem die neue Tramlinie 16 (St. Emmeram – über Gasteig, Isartor, Sendlinger Tor, Stachus bis zum Romanplatz). Die Trambahnstation befindet sich quasi vor der Haustüre.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung besteht hauptsächlich aus gepflegten Doppelhaushälften, Reihenhäusern oder auch Mehrfamilienhäusern. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs können bequem zu Fuß erreicht werden; entlang der Cosimastraße, Effnerstraße oder Oberföhringer Straße sind Supermärkte, Bäcker, Metzger und Drogerien ansässig - ebenso wie Ärzte, Apotheken und Banken. In Oberföhring gibt es mehrere, auch größere Sportanlagen- und Vereine, der Freizeitwert ist durch die Nähe zum Englischen Garten hervorragend.

Ausstattungs-Beschreibung

- Marken-Einbauküche mit neuen Elektrogroßgeräten (Garantie bis 2027)
- Tageslicht Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und WM-Anschluss (2016)
- Neue Aluminium-Designfenster (2024) mit Wärmeschutz-Isolierverglasung und Rollläden
- schickes Gäste-WC (2022)
- gepflegter Stäbchenparkett in Wohn- und Schlafräumen
- massive Ziegelbauweise
- Sonnenverwöhnter West-Balkon mit fast 9m² und Markise
- geschützte Loggia
- praktische Abstellkammer

sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Beim Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Käufercourtage i.H.v. 3,57% inkl. MwSt., fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint praktisch alles, was Wohnungseigentümer sich wünschen: Einen großzügigen, flexiblen Grundriss kombiniert mit einer hochwertigen Ausstattung - und all dies in einer zentralen und dennoch ruhigen Lage. Knapp 105 m² umfasst die 3-Zimmer-Wohnung im zweiten und damit bereits letzten Obergeschoß eines 1984 erbauten, gepflegten Mehrfamilienhauses.

Ihre neue Wohnung lässt keine Wünsche offen: Bereits beim Betreten erkennt man, dass hier großer Wert auf ausgesuchte Materialien gelegt wurde und die Wohnung von den Eigentümern selbst bewohnt wird. Erst letztes Jahr wurde die jüngste Modernisierung abgeschlossen. Ein Mix aus chicen, neuwertigen Fliesen in Küche, Gäste-WC und Badezimmer schafft ein exklusives Ambiente. Die hochwertige Einbauküche mit neuen Elektrogroßgeräten (Induktionskochfeld, Spülmaschine und Kühlschrank) ist bereits im Preis enthalten und ein echter „Eyecatcher“. Flure sowie Wohn- und Schlafräume sind mit sehr gepflegtem Echtholzparkett ausgestattet. Das Tageslicht-Badezimmer mit Echtglasduschkabine, Wanne und modernen Marken-Sanitärgegenständen und Waschmaschinen-Anschluss wurden 2016 komplett neu ausgestattet.

Ein Highlight der Wohnung sind die beiden Freiräume: Abendsonne verheißt der großzügige, sonnenverwöhnte West-Balkon, absolut ruhig mit Blick ins Grüne. Wer lieber die Morgensonne genießt, findet auf der Ost-Loggia neben dem Essbereich seinen richtigen Platz.

Besonders hervorzuheben ist neben der tollen Ausstattung auch die praktische Raumaufteilung: Es gibt einen räumlich getrennten Schlafrakt mit zwei Schlafzimmern und mittig angeordnetem Badezimmer mit Fenster sowie vorgelagert den Eingangsbereich mit Gäste-WC, Abstellraum, Küche und Wohn-Essbereich.

Die Wohnung fügt weiterhin über ein praktisches Kellerabteil mit Stromanschluss.

Impressionen



