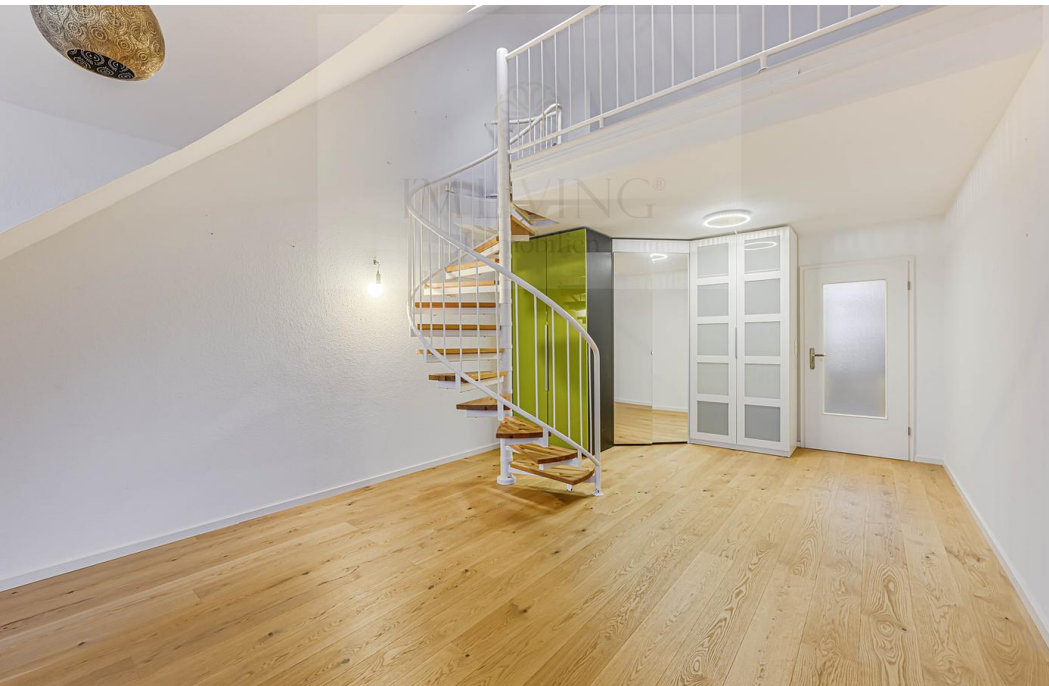


81927 München

Über den Dächern Bogenhausens: Exklusive Galerie-Wohnung mit Loft-Flair und Balkon



Warmmiete

1.565 €

Wohnfläche

58 m²

Zimmer

2

Ihr Ansprechpartner

I'M LIVING Immobilien

Nicholas Bierl

01601878608

nicholas.bierl@i-m-living.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	59.11
Balkon / Terrassenfläche	1,57 m ²

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1991
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2028-06-20
Primär-Energieträger	FERNWAERME_ DAMPF
Energieverbrauchskennwert	88.70

Preise & Kosten

Kaution	3.750 €
Kaltmiete	1.251 €
Warmmiete	1.565 €
Nebenkosten	219 €
Betriebskosten netto	219 €
Heizkosten enthalten	ja
Gesamtbelastung brutto	1.565 €
stp_duplex_stellplatzmiete	95.0

Zustand

Baujahr	1991
Zustand	modernisiert
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Küche	Einbauküche
möbliert	TEIL
Befeuerung	Fernwärme
Fahrradraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Duplex-Garage
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Objekt-Titel

Über den Dächern Bogenhausens: Exklusive Galerie-Wohnung mit Loft-Flair und Balkon

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
PZVQVFBS
.....

Objekt-Nr.:
NB.4805
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die angebotene Dachgeschosswohnung befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Englschalking im Osten der Stadt und überzeugt durch eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Infrastruktur.

Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen, überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Bebauung und bietet eine angenehme, familienfreundliche Nachbarschaftsatmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants sowie Cafés sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für einen komfortablen Alltag. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die S-Bahn-Station Englschalking sowie Busverbindungen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt.

Auch mit dem Auto sind die wichtigsten Verkehrsachsen und Autobahnen in kurzer Zeit erreichbar, wodurch sowohl das Stadtzentrum als auch das Umland optimal erschlossen sind.

Zahlreiche Grünflächen und Parks in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamer Freizeitgestaltung ein und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieses Standorts.

Ausstattungs-Beschreibung

- Helle Galerie-Dachgeschosswohnung mit besonderem Raumgefühl
- Sonniger Balkon mit 2025 neu verlegtem Bodenbelag
- 2025 erneuerte Fensterfront für optimale Lichtverhältnisse
- Offene Galerieebene – ideal als Schlafbereich oder Homeoffice
- Modernisiertes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Fenster
- Funktionale Einbauküche mit ausreichend Stauraum
- Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen
- Teilmöbliert – ideal für einen unkomplizierten Einzug
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage (2025 modernisiert)
- Fahrradraum und Waschraum im Haus
- Beschattungs- und Verdunklungsmöglichkeit bei den Dachflächenfenstern

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten Münchner Stadtteil Englschalking. Diese stilvolle und modernisierte Galerie-Dachgeschosswohnung vereint urbanes Wohngefühl mit ruhiger Lage und hochwertiger Ausstattung.

****Besichtigungen sind in der Woche ab dem 27.07. möglich.****

Auf ca. 59 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit besonderem Charakter. Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine offene Gestaltung sowie den direkten Zugang zum sonnigen Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Ein echtes Highlight ist die offene Galerieebene, die ein außergewöhnliches Raumgefühl schafft und vielseitig genutzt werden kann – ob als Schlafbereich, Homeoffice oder persönlicher Rückzugsort.

Die separate Einbauküche ist funktional ausgestattet und harmonisch in den Grundriss integriert. Das Tageslichtbad präsentiert sich modern und komfortabel mit Dusch-Badewanne sowie Fenster.

Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Wohnung, die im Jahr 2025 umfassend modernisiert wurde.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen ebenfalls modernisierten Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht, sowie ein eigenes Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die ein besonderes Wohnambiente in ruhiger und zugleich hervorragend angebundener Lage schätzen.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 88.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Nicholas Bierl
Selbstständiger Immobilienmakler
Inhaber von BIERL & PARTNERS
Handelnd unter der Marke I'M LIVING Immobilien

c/o I'M LIVING Immobilien
Maximilianstraße 40
80539 München

Mobil: 0160 9255 0213
E-Mail: nicholas.bierl@i-m-living.de

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Landratsamt
Starnberg, Strandbadstraße 2, 82319 Starnberg.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen.

Hinweis: Die angegebenen Flächen basieren auf vorliegenden Unterlagen bzw. eigenen Aufmaßen vor Ort. Sie dienen der Orientierung und erheben keinen Anspruch auf Verbindlichkeit – insbesondere nicht im Hinblick auf geltende DIN-Normen, Bauordnungen oder Berechnungsverfahren.

Gemäß § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 Geldwäschegesetz (GwG) sind Immobilienmakler verpflichtet, die Identität ihrer Vertragspartner festzustellen und entsprechende Unterlagen einzuholen. Wir bitten daher um rechtzeitige Vorlage der erforderlichen Nachweise.

Gerne lade ich Sie zu einem persönlichen Gespräch oder einer Besichtigung ein. Bitte vereinbaren Sie dafür vorab einen Termin. Wir danken für Ihr Interesse und freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt präsentieren zu dürfen.

Im Sinne der mit dem Eigentümer vereinbarten Diskretion bitten wir Sie, die Privatsphäre der Bewohner zu respektieren.

Impressionen





