Sparkassen Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/010191

81927 MÜNCHEN

Bezugsfreie 3 -Zimmer - Wohnung in gefragter Lage

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 91 m²	1970	3	590.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**590.000 €**
Kaufpreis pro m²	**6.483,52 €**
Hausgeld	**556,50 €**
Wohnfläche	**ca. 91 m²**
Zimmer	**3**
Verfügbar ab	**ab sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Nichtraucher	**Ja**
Seniorengerecht	**Ja**
WG-geeignet	**Ja**
Baujahr	**1970**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**2**
Etagen	**3**

Loggien	**1**
Bad mit	**Dusche**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Teppich**
Fahrstuhl	**Personen**
Gartennutzung	**Nein**
Käuferprovision	**3,57 %**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**13.03.2029**
Ausstellungsdatum	**14.03.2019**
Endenergieverbrauch	**105 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme, Nahwärme**
Befeuerungsart	**Fernwärme**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Regina Knaub
Tel. 089 2167 595 41
Regina.Knaub@sis.de



Wohnzimmer

Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 91 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1970 und ist ideal mit dem Aufzug zu erreichen. Die Immobilie bietet eine solide Grundsubstanz und überzeugt vor allem durch ihren durchdachten Grundriss, großzügige Raumdimensionen sowie eine helle Ausrichtung - eine ideale Basis für Eigennutzer mit Gestaltungsideen oder Kapitalanleger mit Weitblick. Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer mit ca. 25 m², das durch seine Breite und die großen Fensterflächen ein offenes, freundliches Raumgefühl vermittelt. Von hier aus besteht der direkte Zugang zur Loggia, die zusätzlichen Außenraum bietet und den Wohnbereich sinnvoll erweitert. Die Loggia ist angenehm dimensioniert und eignet sich ideal für eine kleine Sitzgruppe mit Blick ins Grüne. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich der separate Essbereich, der klar vom Wohnraum abgesetzt ist und eine funktionale Verbindung zur Küche schafft. Die Küche selbst ist klassisch geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine moderne Neugestaltung. Die Wohnung verfügt über zwei gut proportionierte Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie große Schranklösungen und bietet ebenfalls einen Zugang zur Loggia. Das zweite Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer und überzeugt ebenfalls durch eine angenehme Raumgröße. Das renovierte Badezimmer ist innenliegend und mit einer Dusche ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung - ein klarer Mehrwert im Alltag. Der Eingangsbereich ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Die klare Trennung von Wohn-, Schlaf- und Funktionsbereichen unterstreicht die durchdachte Planung der Wohnung. Der Zustand der Immobilie ist insgesamt renovierungsbedürftig, was dem zukünftigen Eigentümer jedoch die Möglichkeit eröffnet, die Wohnung vollständig nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten. In Kombination mit der attraktiven Wohnfläche, dem funktionalen Grundriss und der Loggia ergibt sich ein hohes Entwicklungspotenzial.

Frau Regina Knaub
Tel. 089 2167 595 41
Regina.Knaub@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Bogenhausen / Oberföhring zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im nordöstlichen Teil der Landeshauptstadt München und vereint urbanes Leben mit einem außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gewachsener Infrastruktur und einer angenehmen, ruhigen Wohnatmosphäre. Das Objekt liegt in einer äußerst attraktiven Wohnlage in unmittelbarer Nähe zu den Isarauen sowie zum Englischen Garten - zwei der beliebtesten Naherholungsgebiete Münchens. Ob Spaziergänge, Joggingrunden oder ausgedehnte Fahrradtouren: Die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten beginnen praktisch vor der Haustür. Besonders in den Sommermonaten laden der Feringasee sowie die Isar-Sonnenhügel zu entspannten Stunden im Freien ein. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler fußläufiger Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell und unkompliziert erreichbar und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieser Lage. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Tram- und Bushaltestellen sowie die U-Bahn sind bequem erreichbar. Die S-Bahn-Station Johanneskirchen liegt nur rund sieben Minuten mit dem Fahrrad oder Bus entfernt. Auch mit dem Auto ist man optimal angebunden - über den Föhringer Ring gelangt man in kurzer Zeit auf den Mittleren Ring sowie auf die Autobahn A9. Diese Lage verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Mobilität und bietet damit beste Voraussetzungen für eine nachhaltige und wertstabile Wohnqualität.

Frau Regina Knaub
Tel. 089 2167 595 41
Regina.Knaub@sis.de



Essbereich



Schlafzimmer

Frau Regina Knaub

Tel. 089 2167 595 41

Regina.Knaub@sis.de



Büro / Kinderzimmer



Küche

Frau Regina Knaub

Tel. 089 2167 595 41

Regina.Knaub@sis.de



Loggia



Badezimmer

Frau Regina Knaub

Tel. 089 2167 595 41

Regina.Knaub@sis.de



Gäste WC



Außenansicht

Frau Regina Knaub

Tel. 089 2167 595 41

Regina.Knaub@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25 JAHRE

SIS-GmbH

Frau Regina Knaub
Tel. 089 2167 595 41
Regina.Knaub@sis.de



2. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Regina Knaub
Tel. 089 2167 595 41
Regina.Knaub@sis.de

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Regina Knaub
Tel. 089 2167 595 41
Regina.Knaub@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Regina Knaub

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 41

E-Mail: Regina.Knaub@sis.de

Diese Immobilie online