



MÜNCHEN – BOGENHAUSEN
Moderne, sehr ruhig gelegene
2-Zimmer Wohnung in Bogenhausen
mit Süd-West Ausrichtung
und zwei Balkonen



M&M Immotion – Schmidt u. Hörger GbR

Talhofstraße 12 | 89518 Heidenheim | Telefon: 07321 – 315740 | Mobil: 0176 - 70809838
info@mm-immotion.de | www.mm-immotion.de |  MundM.Immotion |  mm_immotion



LAGE

Das privilegiert und in bester Nachbarschaft gelegene Mehrparteienhaus befindet sich im wunderschönen Stadtteil Bogenhausen, einer der besten und attraktivsten Wohnlagen Münchens. Umgeben vom historischen Flair und dem lebendigen Treiben der Metropole direkt vor der Haustür, hat dieser Stadtteil einiges zu bieten: Blick auf den Friedensengel, in nur wenigen Minuten fußläufig zur Isar und noble Villen direkt in der Nachbarschaft.



Kindergärten, Schulen, Ärzte und Lebensmittelmärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Aber auch beliebte Bistros, Bars und Restaurants für jeden Geschmack. Hier wohnen Sie mittendrin und können das kulturelle Angebot der Stadt München hautnah miterleben. Oper, Konzerte und Theater, Kunst, Kleinkunst und Kinos - alles liegt in Reichweite und ist bequem zu Fuß erreichbar. Das Objekt liegt außerdem nur wenige Schritte von der U-Bahnstationen Arabellapark (U4) entfernt.

ADRESSE

Ortnitstraße 11 in
81925 München (Bogenhausen)



OBJEKTDATEN

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1
Baujahr	1971
Bezug	Ab 01.10.2021
Wohnfläche	60,38 qm
Zimmer	2
Kaufpreis	690.000 EUR
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Energieausweis	Liegt vor
Wesentliche Energieträger	Erdgas H
Endenergiebedarf	145 kWh/ (m ² a)
Nebenkosten	246 € monatlich
Provision für Käufer	1,785% inkl. ges. MwSt.

Die Wohnung wird unmöbliert, aber inklusive Einbauküche mit Elektrogeräten verkauft.

HINWEISE ZUR PROVISION

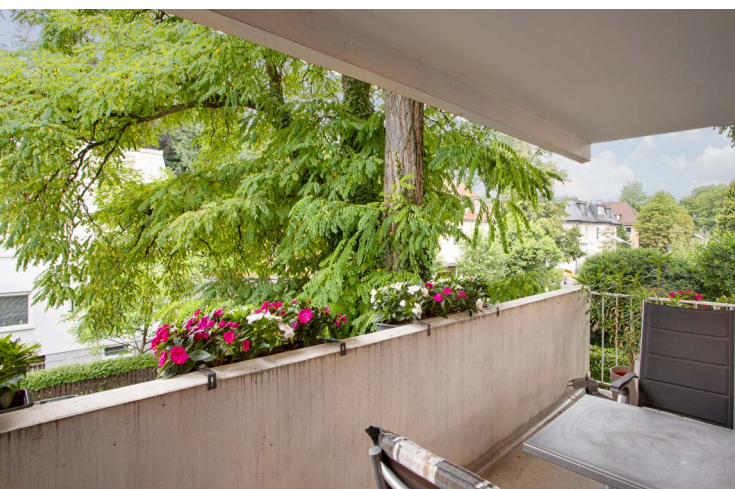
Bei Erwerb der inserierten Immobilie ist vom Käufer die Käuferprovision in Höhe von 1,785% inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen. Die Höhe der Provision richtet sich nach dem beurkundeten Kaufpreis, der unmittelbar nach Abschluss des Notarvertrages fällig ist. Die Verkäuferseite ist in derselben Höhe provisionspflichtig wie die Käuferseite.



OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese moderne Wohnung im ersten Obergeschoss überzeugt durch die sehr zentrale und dennoch äußerst ruhige Lage in Bogenhausen und die sehr schöne Nachbarschaft.

Der Grundriss dieser Wohnung ist großzügig und lichtdurchflutet gestaltet. Über den kompakten Flur sind rechterhand zunächst das Badezimmer und anschließend die Küche erreichbar. Geradeaus erreicht man das circa 16 m² große Schlafzimmer.



Ein Balkon mit circa 2,6 m² und Westausrichtung ist direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich und lädt dazu ein, entspannte Feierabendstunden in der Münchner Abendsonne mit einem guten Buch und einem Gläschen Wein zu genießen.

Der Wohn- und Essbereich in Südausrichtung profitiert im Tagesverlauf von den großen Fensterelementen, die viel Tageslicht in die Wohnräume eintreten lassen. Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist der mit knapp über 4 m² recht großzügig gemessene Balkon in Südausrichtung.



Die Küche ist mit 4,3 m² clever und platzsparend in den Grundriss integriert und wird inklusive Elektrogeräte verkauft.



BADEZIMMER

Das Badezimmer ist deckenhoch gefliest und modern gestaltet. Die weißen Fliesen schaffen in Kombination mit dem Fenster ins Grüne ein sehr angenehmes Raumgefühl. Eine Duschkabine sowie ein Waschbecken und ein WC bieten den Komfort, den Sie von einer Wohnung in gehobener Qualität erwarten dürfen. Hervorzuheben ist der Stellplatz für die Waschmaschine in der Nische zwischen Duschkabine und Außenwand. Ein großer Wandspiegel rundet das funktionelle Raumkonzept im Bad ab.



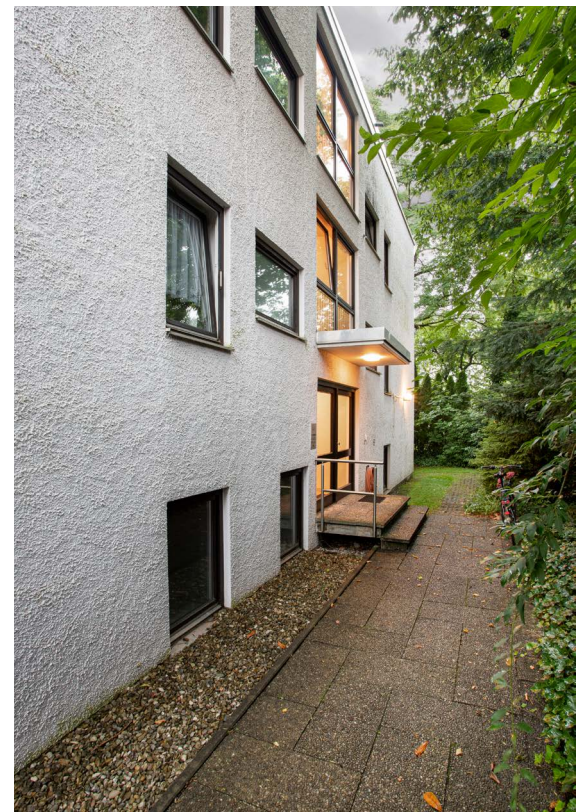
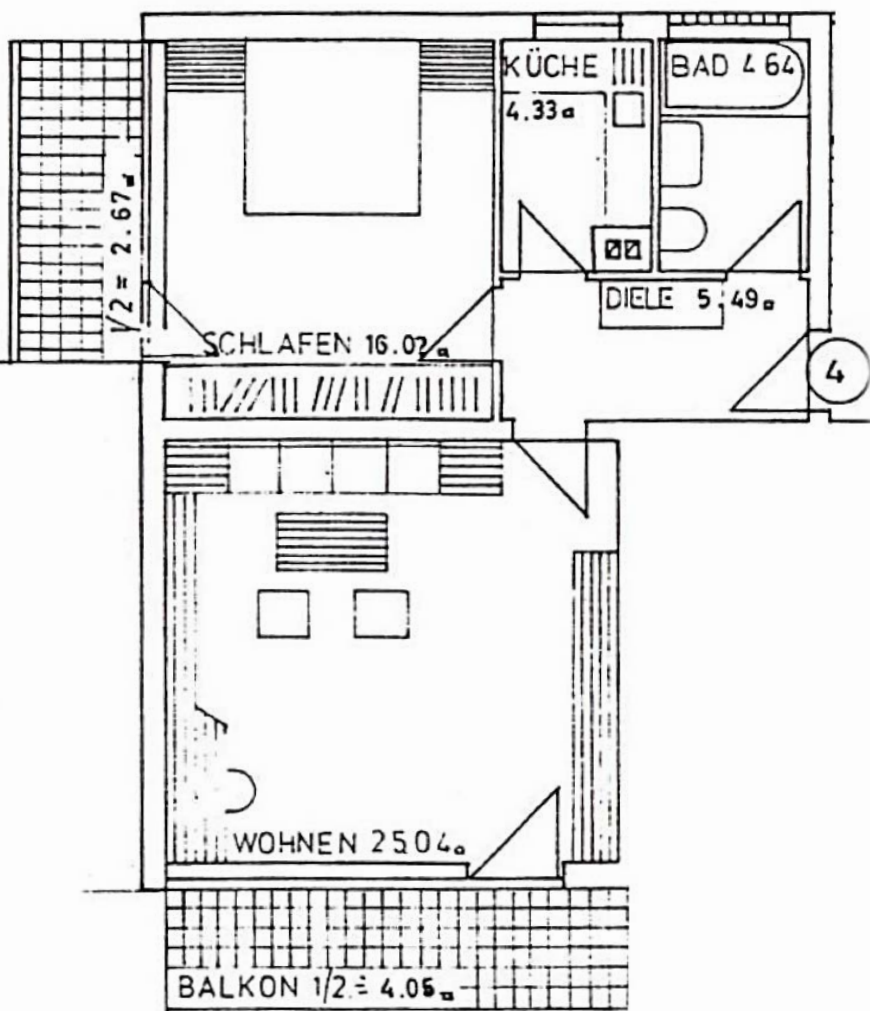
WOHNFLÄCHENAUFSTELLUNG UND GRUNDRISS

Flur	5,49 m ²
Bad	4,64 m ²
Küche	4,33 m ²
Schlafen	16,02 m ²
Balkon West zu 1/2 =	2,67 m ²
Wohnen / Essen	25,04 m ²
Balkon Süd zu 1/2 =	4,05 m ²
SUMME	62,24 m²



KELLERABTEIL UND TIEFGARAGE

Zum Miteigentumsanteil der Wohnung gehört ein abschließbares Kellerabteil mit ca. 5 m².





BEZUGSFÄHIGKEIT

Die Wohnung kann zum 01.10.2021 bezogen werden.

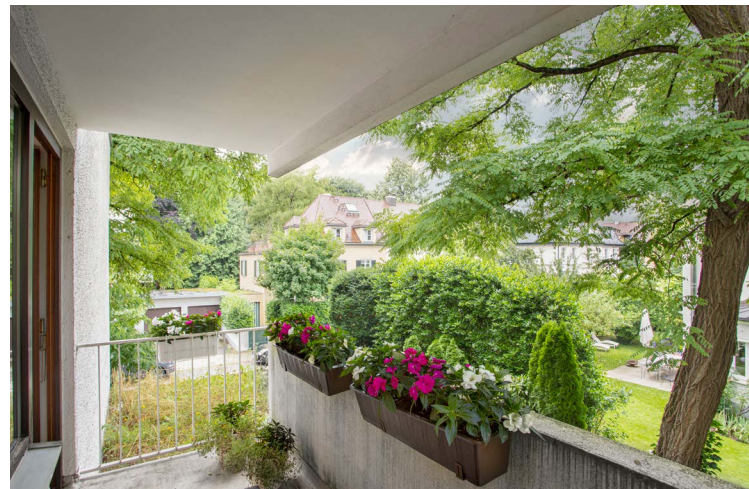
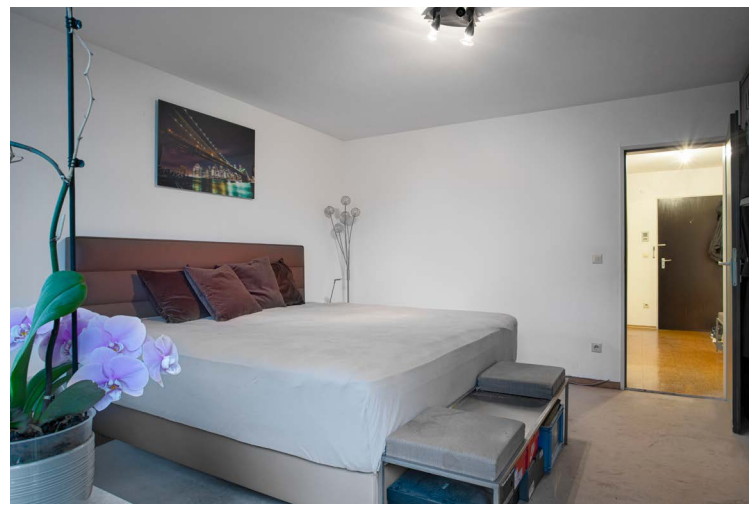
HINWEIS

Alle objektbezogenen Angaben beruhen auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Aufbereitung der Unterlagen bitten wir um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr übernehmen können.

ANBIETER

M&M Immotion – Schmidt u. Hörger GbR

Das angebotene Objekt wird Ihnen durch das Maklerunternehmen M&M Immotion Schmidt und Hörger GbR vermittelt.



M&M Immotion – Schmidt u. Hörger GbR

Talhofstraße 12 | 89518 Heidenheim | Telefon: 07321 – 315740 | Mobil: 0176 - 70809838
info@mm-immotion.de | www.mm-immotion.de |  MundM.Immotion |  mm_immotion