DIE PERFEKTE KAPITALANLAGE!! 3-ZIMMER DG-TRAUMWOHNUNG MIT IDYLLISCHEM BLICK INS GRÜNE IN BOGENHAUSEN

Objekt: 14 • 81925 München
795.000,00 €



Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Daten im Überblick

ImmoNr	14
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	1 Garage à 20.000,00 € (Kauf)
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 100 m^2
Nutzfläche	ca. 21 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Straße	
Hausnummer	
PLZ	81925
Ort	München
Kaufpreis	795.000,00 €
Außen-Provision	2 % zzgl. 19 % MwSt.
Hausgeld	198,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Baujahr	2012
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	72 kWh/(m^2a)
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	B

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 3-Zimmer Dachterrassen-Wohnung, die aktuell durch zwei beeindruckende Wohnungen aufgeteilt wurde, in vornehmer Lage mitten in Bogenhausen. Die Wohnung ist ideal zur Kapitalanlage oder auch zur Selbstnutzung.

Wenn Sie in diesem modernen, 2012 errichteten Mehrfamilienhaus mit nur 4-Parteien wohnen, haben Sie eine gute Wahl getroffen!

Sie befinden sich hier im Zentrum des Geschehens, gepaart mit idyllischer Verbindung zur Natur. Zentral und dennoch ruhig in unmittelbarer Innenstadt-Nähe, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten am beliebten Arabellapark.

Nach zeitgenössischem Geschmack gestaltet: kosmopolitisch, großzügig, offen, hell.
Unter Verwendung bester Materialien wurde das Anwesen in der Effnerstr. 122 vom Eigentümer mit viel Liebe zum Detail gestaltet: offener Grundriss, lichtdurchflutete Räume, große Fensterflächen, neu gestaltete Bäder sowie eine insgesamt sehr hochwertige Ausstattung.

Die Dachgeschoss-Wohnung wurde seitens des Verkäufers auf zwei Wohnungen aufgeteilt und eine der Wohnungen ist vermietet. Es besteht die Möglichkeit eines sehr einfachen Durchbruches (was den ursprünglichen Grundriss widerspiegelt) um beide Wohnungen wieder ideal zu verbinden.
Die Wohn-/Nutzfläche mit ca. 117,65 m^2 verteilt sich auf eine 2-Zimmer- und 1-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung.

Begleiten Sie uns auf eine Besichtigung und lassen Sie den Charme dieser Traum-Wohnungen auf sich wirken.

Ausstattungsbeschreibung

Daten & Fakten über die Immobilie:
* Wohnung 1: 1- Zimmer Wohnung, Wohn-Nutzfläche 23,07 m^2 (unvermietet)
* Wohnung 2: 2-Zimmer Wohnung mit Dachterrasse, Wohn-Nutzfläche 94,58 m^2, Wohnfläche 77,75 m^2 zzgl.
* Tiefgaragen Stellplatz XL und Kellerabteil (vermietet).
* Insgesamt ca. 97,15 m^2 Wohnfläche bzw. 117,65 m^2 Wohn- und Nutzfläche
* Die 2-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung mit 10 m^2 Dachterrasse, ist renditestark vermietet für insgesamt
2.210,80 € mtl. (Index-Mietvertrag, Anpassung Sept. 2024)
* 1- XL Tiefgaragen Stellplatz
* Hausgeld 157,- € (1-Zi.), 198,- € (2-Zi.) mtl.

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

* Facettenreiches Wohnen in grüner und zugleich urbaner Lage
* Moderne Architektur und stilvolles Interieur
* Herrlich begrünter Ausblick in den Garten
* Direkte Nachbarschaft zum beliebten Arabellapark
* Moderner Grundriss mit durchdachter Aufteilung
* Bodentiefe weiße Kunststofffenster
* Außenliegender Sonnen- bzw. Sichtschutz
* Hochwertige Parkettböden mit Fußbodenheizung
* Voll ausgestattete Markeneinbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten
* Elegantes Badezimmer mit großformatigen Feinsteinfliesen
* Waschmaschinenanschluss
* LAN Verkabelung in beiden Wohnungen
uvm.

Energiewerte

Baujahr: 2012
Zustand: Neuwertig
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 72,00
wesentlicher Energieträger: Fernwärme
Energieeffizienzklasse : B
Warmwasser enthalten: ja
Energieausweis gültig bis 07.04.2031

Ausstattungsmerkmale

Wenn wir Ihr Interesse für diese schönen Wohnungen in Bogenhausen geweckt haben, wäre es uns eine Freude, Sie bei Ihrer Wohnungssuche unterstützen zu dürfen.

Haftung: Die Objektangaben (technische Maße, Konditionen usw.) wurden uns vom Objekteigentümer zur Verfügung gestellt. Hierfür haftet nicht der Objektanbieter. Maße sind am Objekt zu nehmen.

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Lage

* Bevorzugte Münchener Innenstadtlage im vornehmen Bogenhausen am beliebten Rosenkavalierplatz
* Zentrale, urbane Lage zwischen City und Flughafen
* Schnelle Anbindung zur A9 (Nürnberg) und zur A94 (Passau) auch zur Ostumfahrung A99
* Der U-Bahn-Einstieg U4 „Arabellapark“ sowie der große Busbahnhof mit den Linien N41, 59, 154, 184, 185 und
189 sind in 5 Minuten fußläufig zu erreichen
* Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke und erstklassige Arztpraxen, wie auch das Klinikum
Bogenhausen, Kinos, Banken, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung
* Jeden Donnerstag verwandelt sich der Rosenkavalierplatz zum bunten Bauernmarkt, auf dem die bayerischen
Landwirte ihr frisches Obst und Gemüse sowie Fleisch und Käsespezialitäten anbieten
* Wenige Schritte zu Fuß oder mit dem Rad zu den umliegenden Erholungseinrichtungen wie dem Denninger Anger mit seinen Freizeit-, Sport- und Tennisanlagen oder zum nahgelegenen Cosimabad.

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Offener Wohn- und Essbereich



Offener Wohn- und EssbereichKopie

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Sonnenterrasse



voll ausgestattete EBK

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Schlafuzimmer Whg. 1



Badezimmer Whg. 1

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Badezimmer Whg. 1



Wohnung 2

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Badezimmer Whg. 2



Ausblick Garten Terrasse

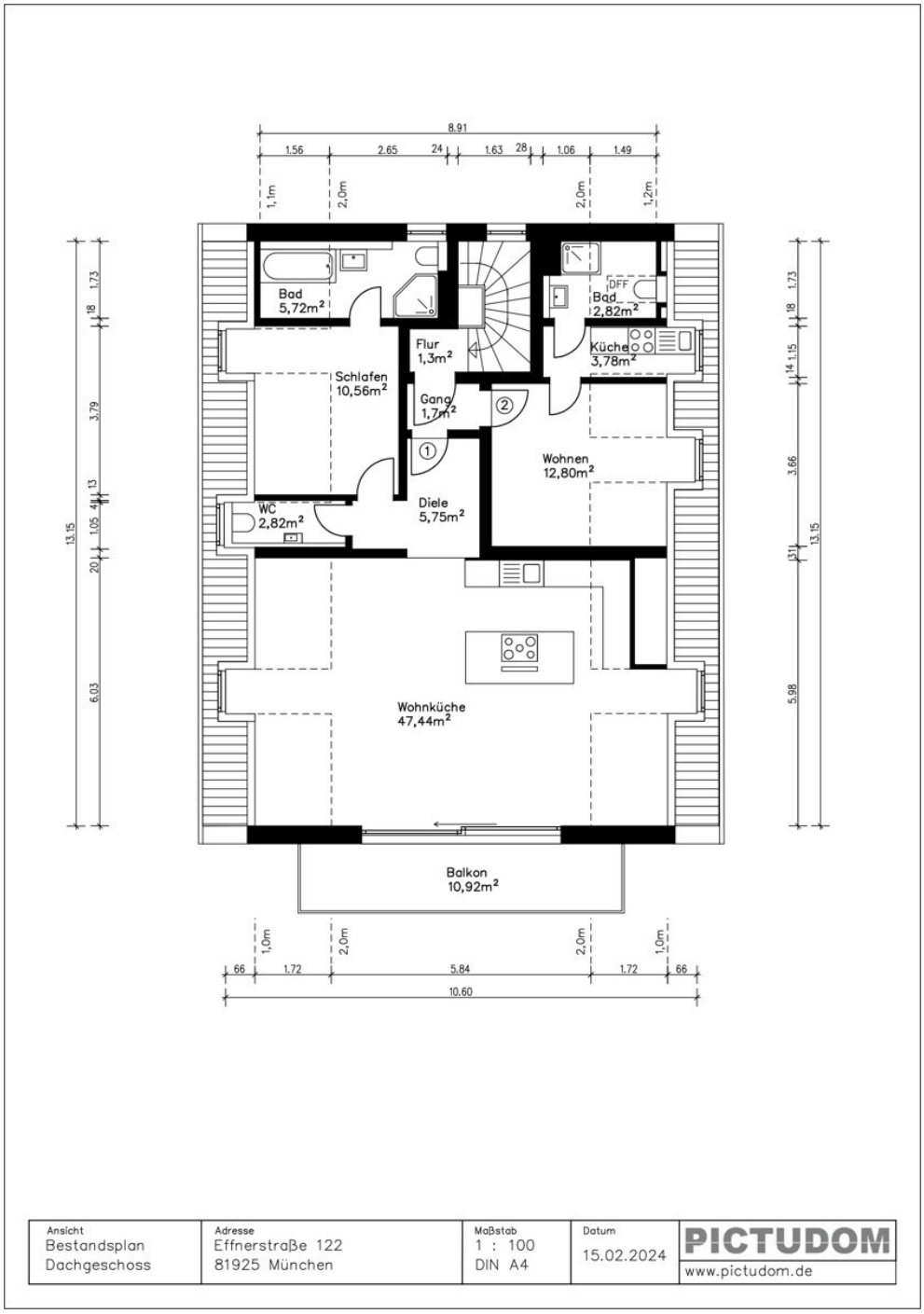
Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Hausansicht

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Grundriss



Effnerstr_122_Grundriss_DG

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de