

München - Denning

# Traumhafte 5-Zimmerwohnung mit Garten in Bogenhausen-Denning

Objektnummer: 26391021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 5.280 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

**Objektnummer: 26391021 - 81927 München - Denning**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26391021 - 81927 München - Denning**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26391021</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>5.280 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 183,31 m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>820 EUR</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2023</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 12 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1980</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage, 120 EUR (Miete)</b>		

**Objektnummer: 26391021 - 81927 München - Denning**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>137.70 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>17.04.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1973</b>

Objektnummer: 26391021 - 81927 München - Denning

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391021 - 81927 München - Denning

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391021 - 81927 München - Denning

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391021 - 81927 München - Denning

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391021 - 81927 München - Denning

## Die Immobilie



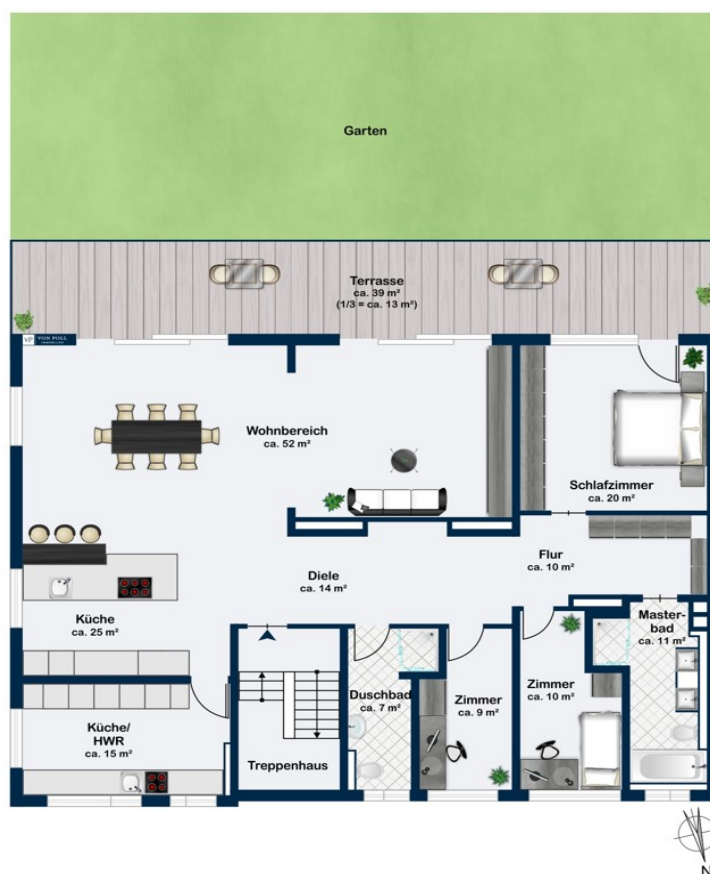
Objektnummer: 26391021 - 81927 München - Denning

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391021 - 81927 München - Denning

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26391021 - 81927 München - Denning**

## **Ein erster Eindruck**

Diese traumhafte 5-Zimmerwohnung mit ca. 181 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines ca. 1980 erbauten Mehrfamilienhauses in Bestlage von Denning. Die Wohnung wurde im Jahr 2022/23 vollständig renoviert und besticht durch die luxuriöse Ausstattung und die gelungene Aufteilung und den großzügigen Schnitt der Räume.

Eines der vielen Highlights fällt schon vor Betreten der Wohnung auf: die Eingangstüre mit Fingerabdrucksensor der Firma Biffar und Porsche Design.

Von dort aus findet man sich direkt im ca. 77 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich mit offener Küche wieder. Die moderne und hochwertige Küche mit Gaggenau Geräten und formschöner Kücheninsel samt Theke ist nicht nur optisch ein Highlight. Besonders praktisch ist auch die dahinterliegende Vorbereitungsküche, welche zusätzlich als Hauswirtschaftsraum genutzt werden kann.

Die gesamte Wohnung ist mit einem massiven Eichenparkett und einem Beleuchtungskonzept der Firma Occhio ausgestattet. Bei der Renovierung wurde vor allem Wert auf die Materialien und den Komfort gelegt: So können zum Beispiel die gesamte Beleuchtung und die elektrischen Außenrollläden zentral aus der Wohnung oder per App gesteuert werden.

Das Master-Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, Doppelwaschtisch und einer Badewanne ausgestattet. Das zweite Badezimmer verfügt, sowie das Master-Badezimmer, ebenfalls über ein Fenster und ist mit einer Dusche ausgestattet.

Eine Besonderheit der Wohnung ist die nach Süden ausgerichtete Terrasse und der ca. 150 m<sup>2</sup> große Garten, welcher den Mietern des Mehrfamilienhauses zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung steht.

Zu der Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil sowie ein Stellplatz. Das Gemeinschaftseigentum ist sehr gepflegt und fortlaufend modernisiert worden.

Die Immobilie ist ab September verfügbar.

Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26391021 - 81927 München - Denning**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Hauseingangstür mit Fingerabdrucksensor (Porsche Design)**
- \* **Hochwertige Einbauküche mit Gaggenau Geräten**
- \* **Hauswirtschaftsraum mit Weinkühlschrank, Waschmaschine und Trockner**
- \* **Beleuchtungskonzept der Firma Occhio**
- \* **Zwei Tageslichtbadezimmer**
- \* **Elektronische Außenrollläden**
- \* **Licht und Außenrollläden zentral steuerbar - auch via App**
- \* **Holz-Aluminium-Fenster mit einbruchsischerer Verglasung**
- \* **Massives Eichenparkett**
- \* **Fußbodenheizung**
- \* **Tiefgaragen-Stellplatz**
- \* **Kellerabteil**

**Objektnummer: 26391021 - 81927 München - Denning**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Bogenhausen, der im östlichen Teil von München liegt. Bogenhausen ist ein gehobenes Wohngebiet, das bekannt ist für seine ruhigen Straßen, seine architektonisch interessanten Gebäude und seine Nähe zum Englischen Garten, einem der größten Stadtparks Europas.

Die Straße selbst ist eine ruhige Wohnstraße mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie kleineren Mehrparteienhäusern. Die Umgebung ist sehr grün und bietet viele Möglichkeiten für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten. In der Nähe gibt es auch einige Schulen und Kindergärten.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut, da es mehrere Buslinien gibt, die in der Nähe halten und eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen Münchens bieten. Die nächstgelegene U-Bahn-Station ist die Haltestelle "Richard-Strauss-Straße" an der U4, die in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist.

In der näheren Umgebung gibt es auch einige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, insbesondere in der nahe gelegenen Richard-Strauss-Straße. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich im nahegelegenen Einkaufszentrum "Fünf Höfe" in der Innenstadt von München.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Wohnung sich in einer sehr ruhigen und grünen Wohngegend im gehobenen Stadtteil Bogenhausen in München befindet, welcher von vielen Freizeitmöglichkeiten, einer guten Verkehrsanbindung und einigen Einkaufsmöglichkeiten profitiert.

**Objektnummer: 26391021 - 81927 München - Denning**

## **Sonstige Angaben**

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26391021 - 81927 München - Denning**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Volker Stich**

---

**Corneliusstraße 7, 80469 München**

**Tel.: +49 89 - 18 91 711 0**

**E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**