

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### VON PRIVAT! Wunderschöne, sanierte SÜD-Gartenwohnung im Arbellapark



Objekt-Nr. **OM-354052**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:  
T. Schmidt

Elektrastrasse 44a  
81925 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	740 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 1980 erbauten Mehrfamilienhauses.

Sie wurde 2017 saniert und hat 103 qm Wohn-, sowie 112 qm Nutzfläche. Alleinstellungsmerkmal sind die 11 qm große Süd-Terrasse sowie zusätzlich 24qm Garten (Sondernutzung)

Das Rückgebäude sorgt für Ruhe, die Ost-Süd-West Ausrichtung und große Fensterfronten sowie Fenster in allem Räumen für Helligkeit.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2017 saniert. Beide Bäder – 1 x mit Dusche, 1 x mit Badewanne - sind neu (inkl. Unterputz-Leitungen, Fliesen, Spülkästen, Lüftern etc.). Die Böden im Eingangsbereich, in beiden Bädern sowie der Küche wurden mit hochwertigem Feinsteinzeug gefliest. In den anderen Räumen wurde echter Eichen-Parkett verlegt.

Die Aufteilung der Räume ist sehr gut und variabel. Das 34qm große Wohnzimmer mit seiner durchgehenden Fensterfront und Blick in den schönen Garten ist wunderschön und hell. Auch alle anderen Zimmer haben große Fenster, sogar Wannenbad und Küche, und sind wunderbar hell. Verglaste Blenden über den Türen lassen noch mehr Licht herein.

Der (inklusive 11 qm Terrasse) 35qm große Garten wurde 2018 professionell, schön neu angelegt. Er hat Südausrichtung, ist auch von Osten und Westen frei und von außen nicht einsehbar.

2022 wurde die gesamte Fensterfront zum Garten erneuert.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit rund 9qm, sowie ein Tiefgaragenstellplatz (Erwerb optional möglich).

Das Hausgeld beträgt 530 Euro zuzüglich aktuell 215 Euro pro Monat für Heizung und WW.

Die Küche ist Eigentum des Mieters.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Elektrastraße liegt im Arabellapark in BOGENHAUSEN. Das Viertel ist lebendig, mit großen Grünflächen und zeichnet sich durch vielfältige Bevölkerung und einem ausgewogenen Mix aus Wohn- und Gewerbeimmobilien aus.

Die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet: U-Bahn, Bus- und Straßenbahnlinien sind am Arabellapark in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar. So ist man mit der U4 in nur 8 min am Odeonsplatz - mitten im Stadtzentrum. Zur Leopoldstraße geht's in 15 Minuten mit dem Bus 154 und der Flughafen ist per Auto in 25 und mit Bus und S8 in rund 45 min erreichbar.

Auf der A8 (Kreuz München/Freimann) ist man in etwa 10 Minuten, genauso auf der A94 und zum Kreuz München Süd (A8) benötigt man etwa 20 Minuten.

Die Nachbarschaft ist sicher und familienfreundlich. Jüngere Menschen schätzen die Nähe zu Geschäften und Restaurants, während Ältere die ruhige Atmosphäre genießen.

Einrichtungen in direkter Umgebung:

- Kinos
- Grundschule Knappertsbusch, Städt. Anne-Frank-Realschule, Gymnasium München-Nord

- Kindergärten
- Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten mit Supermärkten, Drogerien, Spielwaren
- Wochenmarkt jeden Donnerstag
- Post und Paketzentren
- Zahlreiche Bäckereien, Metzgereien, Restaurants und Cafés
- Freizeit- und Sport (Fitnessstudios, Sportvereine, Parks)
- Apotheken, sämtliche Ärzte und Gesundheitszentren

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



SÜD-Terrasse mit Garten 30qm

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Duschbad im Eingangsbereich



Zimmer 2: Büro

# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne und Fenster

# Exposé - Galerie



Küche mit Steinboden

# Exposé - Galerie



SÜD-Terrasse von Süden, nah



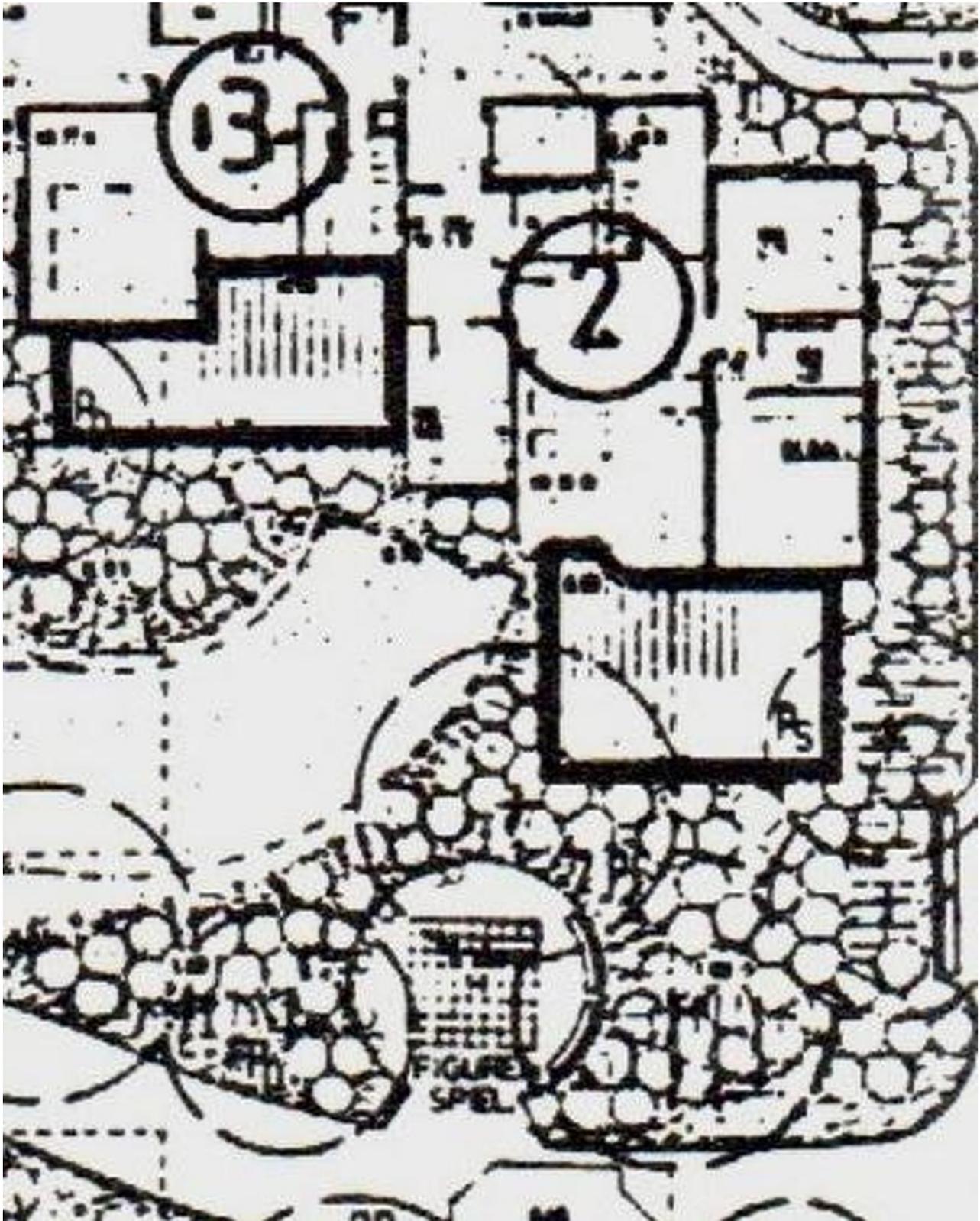
SÜD-Terrasse von Osten

# Exposé - Galerie



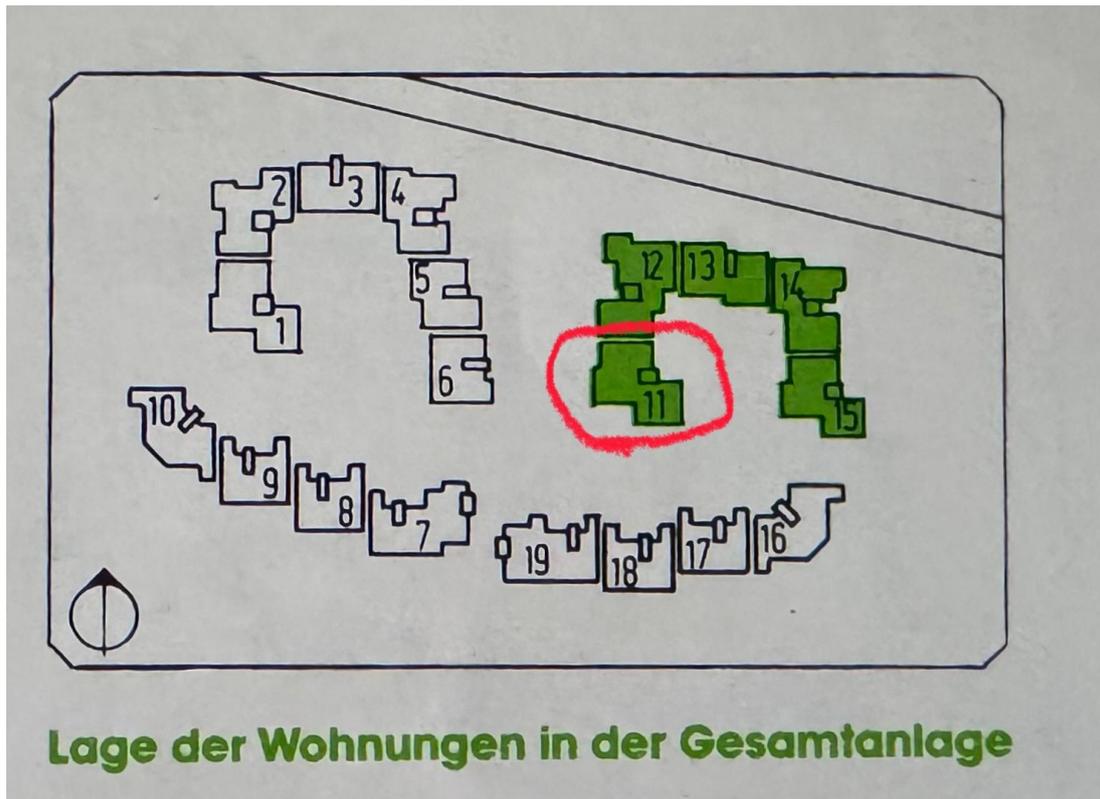
SÜD-Terrasse von Süden, fern

# Exposé - Grundrisse

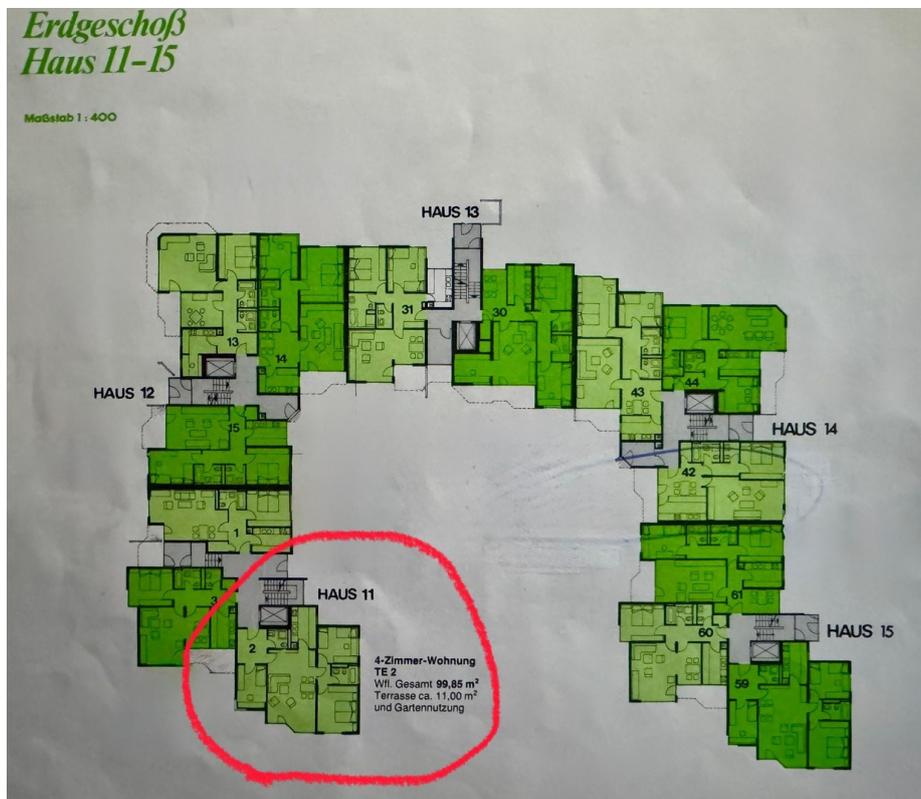


Wohnung 2, Sondernutzungsrecht

# Exposé - Grundrisse

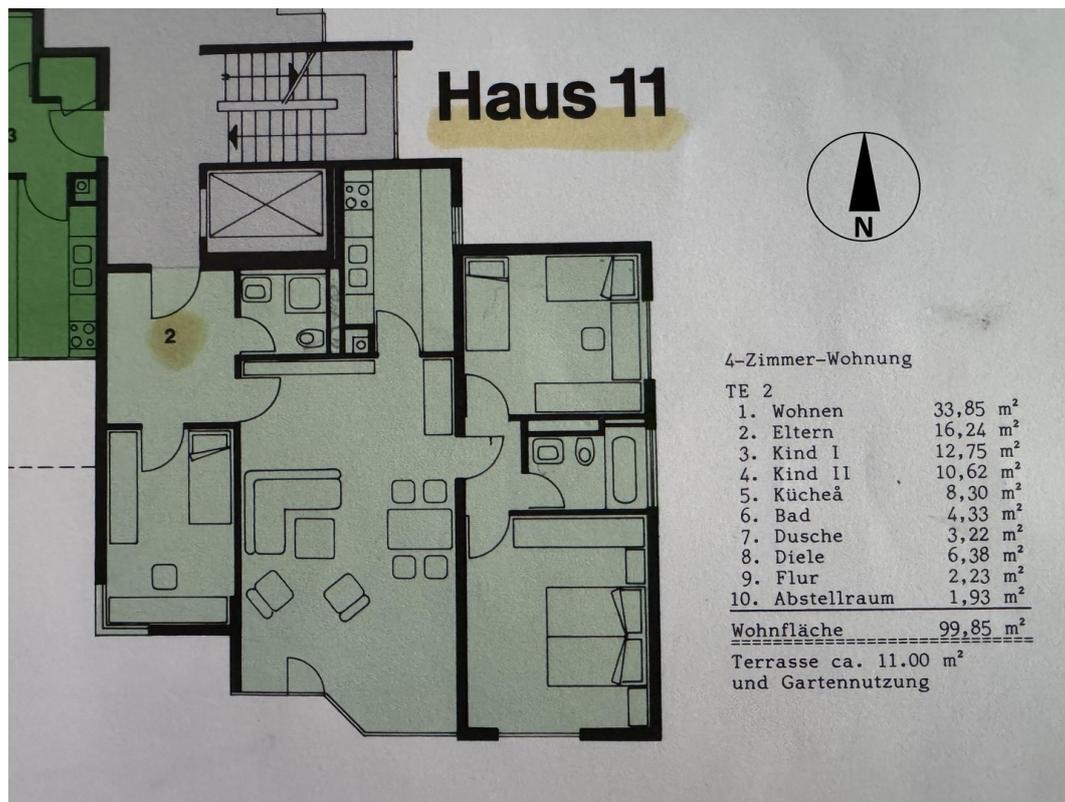


Lage Ensemble



Lage Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Detail

# Exposé - Anhänge

1. Expose mit allen Daten

# EXPOSÉ

## Sanierte, helle, 4-Zimmer Garten-Wohnung im Arabellapark (von privat)



### OBJEKT UND LAGE:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 1980 erbauten Mehrfamilienhauses im ruhigen aber trotzdem sehr zentralen **Arbellapark in Bogenhausen**. Sie wurde 2017 saniert und hat 103 qm. Alleinstellungsmerkmal sind die **11 qm große Süd-Terrasse** sowie zusätzlich **24qm Garten**. Das Rückgebäude sorgt für Ruhe, die Ost-Süd-West Ausrichtung und große Fensterfronten für Helligkeit.

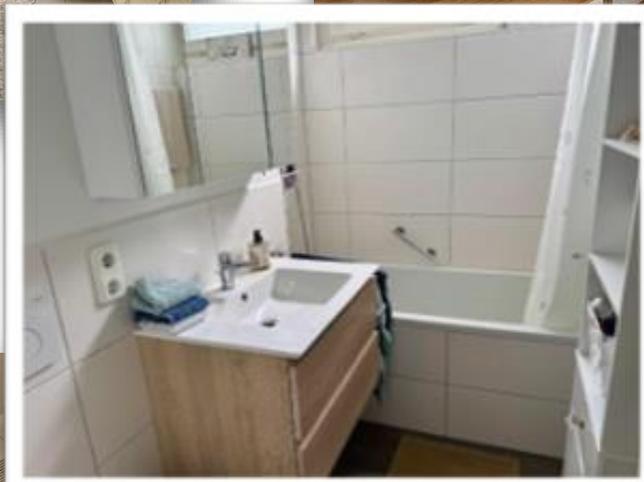
Das Viertel ist sehr Grün mit vielfältiger Bevölkerung und ausgewogenem Mix aus Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Nachbarschaft ist sicher und familienfreundlich. Jüngere Menschen schätzen die Nähe zu Geschäften und Restaurants, während Ältere die Ruhe genießen.

Die **Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet**: U-Bahn, Bus und Tram sind in nur 5 Min. am Arabellapark zu Fuß erreichbar. Mit der U4 ist man in 8 Min. am Odeonsplatz! Zur Leopoldstraße geht's in 15 Min. mit Bus 154 und der Flughafen ist per Auto in 30 und S8 in rund 45 Min. erreichbar.

## AUSTATTUNG:

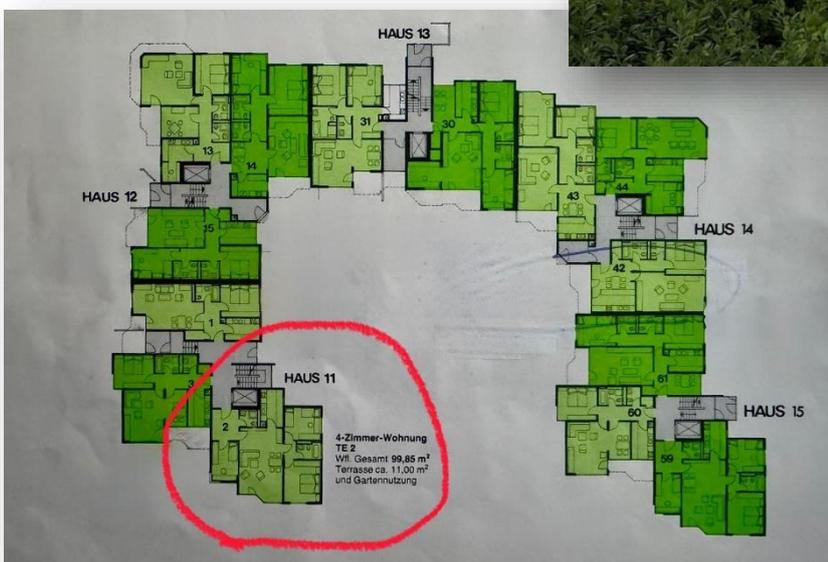
Die Wohnung wurde 2017 saniert. Beide Bäder – 1 x mit Dusche, 1 x mit Badewanne - sind neu (inkl. Unterputz-Leitungen, Fliesen, Spülkästen, Lüftern etc.). Die Böden im Eingangsbereich, in beiden Bädern sowie der Küche wurden mit hochwertigem Feinsteinzeug gefliest. In den anderen Räumen wurde echter Eichen-Parkett verlegt.

Die Aufteilung der Räume ist sehr gut und variabel. Das 34qm große Wohnzimmer mit seiner durchgehenden Fensterfront und Blick in den schönen Garten ist wunderschön und hell. Auch alle anderen Zimmer haben große Fenster, sogar Wannenbad und Küche, und sind wunderbar hell. Verglaste Blenden über den Türen lassen noch mehr Licht herein.



Der - inklusive 11qm Terrasse - **35qm große Garten** wurde 2018 professionell, neu angelegt. Er hat Südausrichtung (aber auch von Osten und Westen frei) und ist von außen nicht einsehbar.

2022 wurde die gesamte Fensterfront im Wohnzimmer zum Garten erneuert.

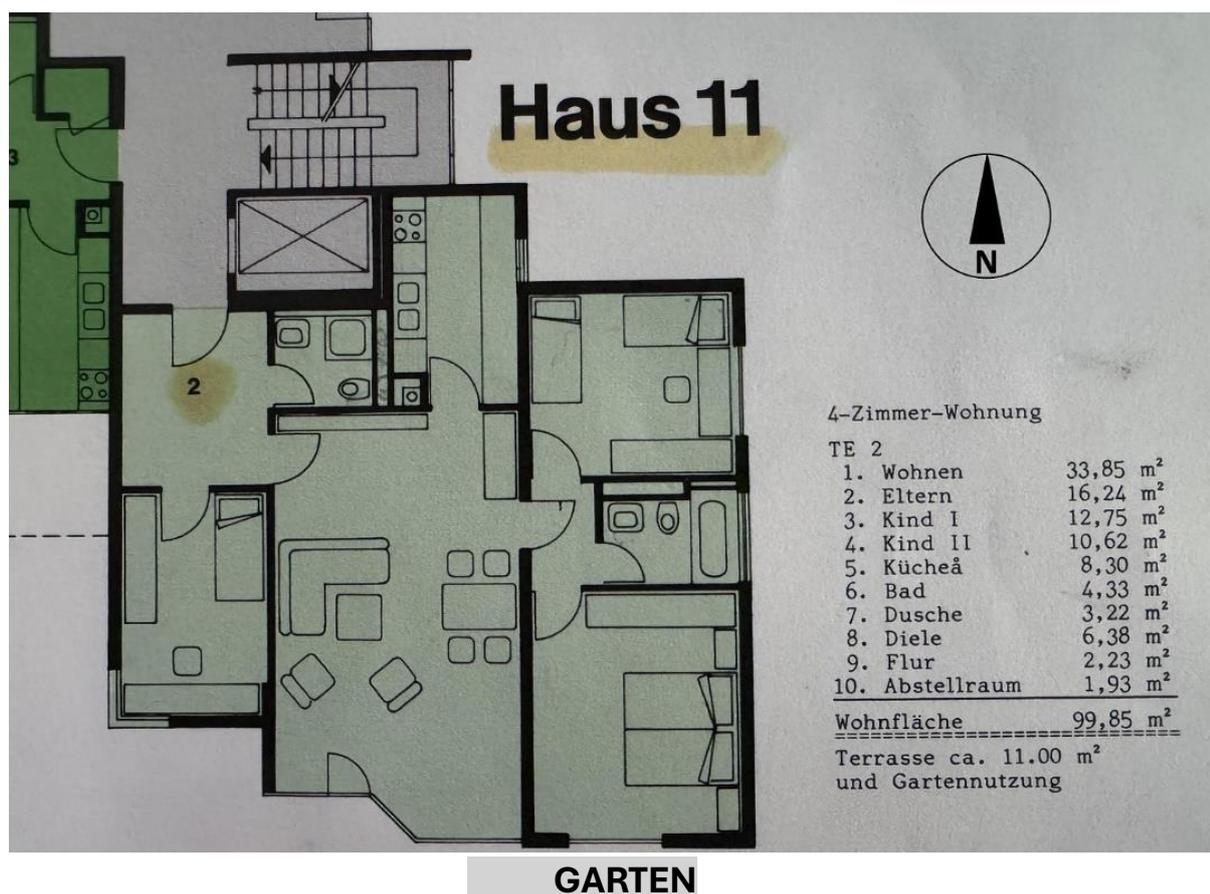


## WESENTLICHE DATEN:

Objekt:	Gartenwohnung
Adresse:	Elektrastraße 44a
Baujahr:	1980
Modernisierung:	2017
Etage:	Erdgeschoss, insgesamt 4 Stockwerke
Aufzug:	Ja
Zustand:	Sehr gepflegt
Hausgeld:	530 Euro zuzüglich 215 Euro Heizung und Warmwasser

## FLÄCHEN UND GRUNDRISS:

Wohnfläche:	103 qm	Terrasse:	11 qm
Nutzfläche:	112 qm	Garten:	24 qm
		Keller:	9 qm



## **ANBINDUNG / ÖPNV:**

-  Arbellapark (150,154,183,184,185,187,188, X30,X205,N72), 5 Min. zu Fuß
-  Arbellapark (Linie 16, 17, 37), 5 Min. zu Fuß
-  Arbellapark (U4) 5 Min. zu Fuß
-  Englschalking (S8), ca. 15 Min. per Bus
-  HBF München, 6,8 km mit dem Auto, ca. 17 Minuten mit der U4
-  A8 (Freimann) und A94 ca. 10 Min., Kreuz München Süd (A8) ca. 20 Min,
-  Etwa 30 Minuten mit dem PKW oder etwa 45 Minuten mit der S-Bahn

## **UMGEBUNG:**

- Kinos
- Grundschule Knappertsbusch, Städt. Anne-Frank-Realschule, Gymnasium München-Nord
- Kindergärten
- Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten mit Supermärkten, Drogerien, Spielwaren
- Wochenmarkt jeden Donnerstag
- Post und Paketzentren
- Zahlreiche Bäckereien, Metzgereien, Restaurants und Cafés
- Freizeit- und Sporteinrichtungen (Fitnessstudios, Sportvereine, Parks)
- Apotheken, sämtliche Ärzte und Gesundheitszentren

## **KONTAKT:**

[TH.MA.SC@web.de](mailto:TH.MA.SC@web.de)

<https://www.ohne-makler.net/immobilie/edit/4/?id=354052>