



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# **KENSINGTON - Exklusiv - Sonnenverwöhnt: Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Eckbalkon und Panoramablick**



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPM_701	<b>Stand vom:</b>	19.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Ort:</b>	81927 München	<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	32,00 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	13
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Modernisiert		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. MwSt
-------------------	--------------	-------------------	------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-03-06
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1966
<b>Wertklasse:</b>	F	<b>Befuerung:</b>	Fernwärme
<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	177.30 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON	<b>Name:</b>	Sabrina Winklhofer
<b>Straße:</b>	Wolfratshausenstr. 181	<b>Ort:</b>	81479 München
<b>Telefon:</b>	0162 88 3333 7	<b>Faxnummer:</b>	089-548 580 80
<b>E-Mail:</b> sabrina.winklhofer@kensington-international.com		<b>www:</b>	www.kensington-muenchen.com

## Infrastruktur:

---

Flughafen in : 33 km

## Objektbeschreibung:

---

Diese geräumige Wohnung in begehrter Lage bietet etwa 100 Quadratmeter Wohnfläche und zusätzlich ca. 32 Quadratmeter Nutzfläche. Aktuell verfügt sie über 2 Zimmer und beeindruckt durch eine hochwertige Ausstattung und eine einladende Atmosphäre. Im Jahr 2016 wurde die Wohnung umfassend modernisiert und präsentiert sich seither in einem erstklassigen Zustand.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich, der durch seine einladende und behagliche Gestaltung besticht. Hier finden Sie ausreichend Platz für eine komfortable Sitzecke, einen Essbereich und verschiedene Unterhaltungsmöglichkeiten. Große Fenster lassen viel Licht herein und bieten einen spektakulären Ausblick auf die beeindruckenden Alpen.

Die moderne Küche ist mit erstklassigen Geräten und stilvollen Oberflächen ausgestattet, die Ihnen alle Annehmlichkeiten für die Zubereitung Ihrer Mahlzeiten bieten.

Das Schlafzimmer verfügt über einen geräumigen Einbau-Kleiderschrank und bietet genügend Platz für ein großes, elektrisch verstellbares Bett. Hier können Sie sich zurückziehen und erholsame Nächte verbringen.

Das Badezimmer überzeugt durch ein modernes Design, hochwertige Armaturen, eine elegante Dusche und praktische Einbauschränke.

Der Balkon lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und bietet einen beeindruckenden 180-Grad-Blick auf die Alpen, den Olympiaturm und die Allianz Arena. Dies ist der ideale Ort, um zu entspannen und die umliegende Landschaft zu bewundern.

Die Wohnung ist Teil einer gepflegten Wohnanlage in attraktiver Lage. Parkmöglichkeiten sind vorhanden, und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Insgesamt bietet diese sorgfältig renovierte Wohnung mit ihrer hochwertigen Ausstattung und dem herrlichen Alpenblick ein komfortables und einladendes Zuhause. Der Grundriss lässt außerdem die Möglichkeit offen, eine 3-Zimmer-Wohnung mit offener Küche zu gestalten.

## Lage:

---

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Münchens, nämlich in Bogenhausen. Diese exklusive Lage ist bekannt für ihre ruhige Atmosphäre und ihre Nähe zur Natur sowie zu zahlreichen Annehmlichkeiten der Stadt.

Bogenhausen liegt östlich des Münchner Stadtzentrums und ist für seine grünen Wohnviertel, eleganten Altbauten und breiten Straßen bekannt. Die Klingsostraße selbst ist eine ruhige, von Bäumen gesäumte Straße, die eine angenehme Wohnatmosphäre bietet. Sie ist jedoch gleichzeitig gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was den Zugang zu anderen Teilen der Stadt erleichtert.

In unmittelbarer Nähe der Wohnung finden sich eine Vielzahl von Annehmlichkeiten wie Geschäfte, Restaurants, Cafés und Supermärkte. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar, was die Klingsostraße zu einem idealen Wohnort für Familien macht.

## Ausstattung:

---

- Eckbalkon nach Süden und Westen
- Stationäre Klimaanlage im Wohnbereich
- Einbauküche
- Einbauschränk im Schlafzimmer
- Dusche mit Luxus-Geberit-Automatic-WC
- Separates Gäste WC
- Holzparkett
- mit Glasfasergewebe tapeziert
- Spots im Flur
- 2016 sehr aufwändig modernisiert
- Umbau zu einer 3 Zimmerwohnung möglich
- Blick auf München und Alpen

## Sonstiges:

---

Für weitere Informationen zu dieser Wohnung steht Ihnen Sabrina Winklhofer unter der Mobilfunknummer 0162/8833337 jederzeit gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Provisionshinweis: 3,57% Käufer-Provision inkl. MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (§656c BGB).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-muenchen.com](http://www.kensington-muenchen.com)

## Bilder

Flur mit Blick in die Küche und Wohn/Esszimmer



Flur mit Blick ins Schlafzimmer



Küche mit Zugang zum Balkon



moderne Küche mit hochwertigen Geräten



Esszimmer mit Blick



Wohnzimmer mit Klimaanlage



Wohnzimmer mit sehr viel Licht



Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon



Schlafzimmer mit einem großen Einbauschranks



Exquisites Badezimmer mit modernster Ausstattung



Gäste WC



Balkon mit Blick in die Stadt



Grundriss

