

## **Stilvoll renovierte 3-Zimmer Wohnung in begehrter Lage**



**Hier lässt`s sich leben: Bogenhausen–Denning**

**ECKDATEN:**

• Wohnfläche:	ca. 80 m <sup>2</sup>
• Nutzfläche:	ca. 10 m <sup>2</sup>
• Baujahr:	1985
• Renovierung der Wohnung:	2022
• Zimmer:	3
• Schlafzimmer:	2
• Badezimmer/WC:	2
• Garage:	1 Tiefgaragenstellplatz (ebenerdig)
• Keller:	Kellerabteil (ca. 5 qm) Fahrradkeller, Waschraum
• Hausgeld:	€ 255 p.M.
• Kaufpreis:	€ 945.000,00 zzgl. € 35.000 für TG-Platz
• Käuferprovision:	3,57% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem beurkundeten Kaufpreis

**OBJEKTBSCHREIBUNG:**

Hier lässt`s sich leben:

Diese stilvoll und aufwendig renovierte 3-Zimmer Wohnung mit Süd-West-Balkon befindet sich im 3. OG einer sehr gepflegten Wohnanlage auf einem parkähnlichen Grundstück in attraktiver Lage in Bogenhausen-Denning.

Sie ist zum Selbstbezug- z.B. für eine kleine Familie- ebenso geeignet, wie als sichere und lohnende Kapitalanlage für Investoren/ Anleger!

Ausgestattet mit hochwertigem geöltem Eichen-Dielenboden, Design-Einbauküche, Armaturen in klassisch modernem Bauhaus-Design, großformatige Feinstein-Fliesen, Farb- und Lichtkonzept und vieles mehr besticht diese Wohnung durch Eleganz und Funktionalität.

Die hochwertige und liebevolle Renovierung lässt diese besondere Wohnung in Punkto Stil und Gestaltung in ganz neuem Glanz erstrahlen. Die individuell steuerbare Beleuchtung in allen Räumen, die warme Wand-Farbgebung sowie der hochwertige Naturholzboden ergeben dieses unvergleichbare Wohlfühl-Ambiente.

Auch die umfangreiche, moderne Ausstattung der Wohnung (siehe Aufstellung unter Details) lässt somit keine anspruchsvollen Wünsche offen.



**Wohnzimmerbereich mit voll verglastem Wintergarten-Balkon  
(Visualisierung)**



## **DETAILS**

### **Renovierung:**

- Fertigstellung (Innenausbau) Juli 2022
- Renovierung durchgeführt durch deutsche Fachfirmen
- Verwendung von Markenprodukten
- Erstbezug nach Renovierung
- In die Bestandssubstanz wurde nicht eingegriffen.

### **Ausrichtung Balkon:**

- Süd-/West-Ausrichtung
- Wintergarten mit Voll-Verglasung zum Öffnen
- Stromanschluss
- Außenbeleuchtung

### **Innenräume (Deckenhöhe über 2,50 m):**

- Landhausdiele Real Wood Eiche geölt (BioSilent Öl), Deutscher Hersteller
- Sortierung: Elegant, Nutzschiene: 3,5 mm
- Weiße Sockelleisten klassisch modern
- Fenster Kunststoff (innen weiß, außen braun) überarbeitet mit Design-Bauhausgriffen in Chrom
- Türen weiß mit Design-Bauhausgriffen in Chrom
- Elektrische Rollläden
- Schalterdesign „Busch Jäger“ Futura Linea Studio weiß
- Heizkörper „Kermi“ und „Arbonia“
- Modernes Lichtkonzept individuell einstellbar

### **Bäder:**

- Edles, modernes Feinsteinzeug zeitlos in sandfarben und anthrazit
- Fliesen im Format 30 x 60 (Wand) und 60 x 60 (Boden)
- Sanitär (Waschbecken, Toilette, Badewanne, Dusche): Marken-Hersteller
- Garnituren von „hansgrohe“ und „Geberit“
- Heizungshandtuchhalter

### **Küche:**

- Einbauküche mit Marken Geräten

### **Gebäude:**

- Aufzug
- Kellerabteil, Waschraum, Fahrradraum, Tiefgarage (ebenerdig, kein Duplex)

### LAGE:

Der **Zamilapark** im Stadtteil Bogenhausen liegt zwischen der Lüderitzstraße, dem Denninger Anger, der Bahnstrecke zum Münchner Flughafen sowie der Eggenfeldener Straße. Der Zamilapark ist etwa 13 Hektar groß und beherbergt die Siedlung Zamilapark. Diese wurde in der Zeit zwischen 1983 und 1991 von der Bayerischen Hausbau errichtet; die Architekten waren Bernd Obersteiner und Architekturbüro Wiegelt & Partner München.

Im Zentrum der Wohnanlage Zamilapark befinden sich überwiegend Mietwohnungen, umrandet von Reihen- und Wohnhäusern, die sich im Privateigentum befinden. Hier handelt es sich vor allem um Beton- und Ziegelbauten mit Putzfassade, Sattel- und Walmdächer, Balkone und Dachgauben zeigen die Häuser im Stil der 80er Jahre. Dennoch wurde bei den Grundstücken auf die Nutzung der Familien mit Kind geachtet.



**Der Zamilapark wurde im Jahr 1990 als schönste Grünanlage von Bayern ausgezeichnet.** Er enthält einen Geologie-Garten mit bemerkenswerten Gesteinsarten, eine Sportanlage sowie den Zamila See. Dieser ist ein naturnahes Biotop, welches zahlreiche Tiere beheimatet. Der Zamila See ist an den meisten Stellen dicht bewachsen und nur an einigen Stellen zugänglich.

Im Winter kann der See, wenn das Eis dick genug ist, zum Stockschießen oder Schlittschuhlaufen genutzt werden. Ein naher Biergarten lädt zum Verweilen ein.



# HEINRICH VON KÖLICHEN IMMOBILIEN



**Stylische Einbau- Küche mit Markenprodukten**



# HEINRICH VON KÖLICHEN

## IMMOBILIEN



**Grosszügiger heller Flur**



**Modernes Master-Bad mit Badewanne**



# HEINRICH VON KÖLICHEN

## IMMOBILIEN



**Extra Gäste -WC**



**Ruhiges Schlafzimmer mit Blick ins Grüne**



**Helles Kinderzimmer zum Innenhof**



# HEINRICH VON KÖLICHEN

## IMMOBILIEN



**Wintergarten –Balkon- Komplett zu öffnen  
(Visualisierung)**



# HEINRICH VON KÖLICHEN

## IMMOBILIEN



### Wintergarten/ Süd-West-Balkon



# HEINRICH VON KÖLICHEN IMMOBILIEN



## Impressionen hochwertiger Details und Materialien

Heinrich von Kölichen Immobilien \* Inhaber: Stephan von Kölichen \* Bülowstraße 9 \* D-81679 München



# HEINRICH VON KÖLICHEN

## IMMOBILIEN

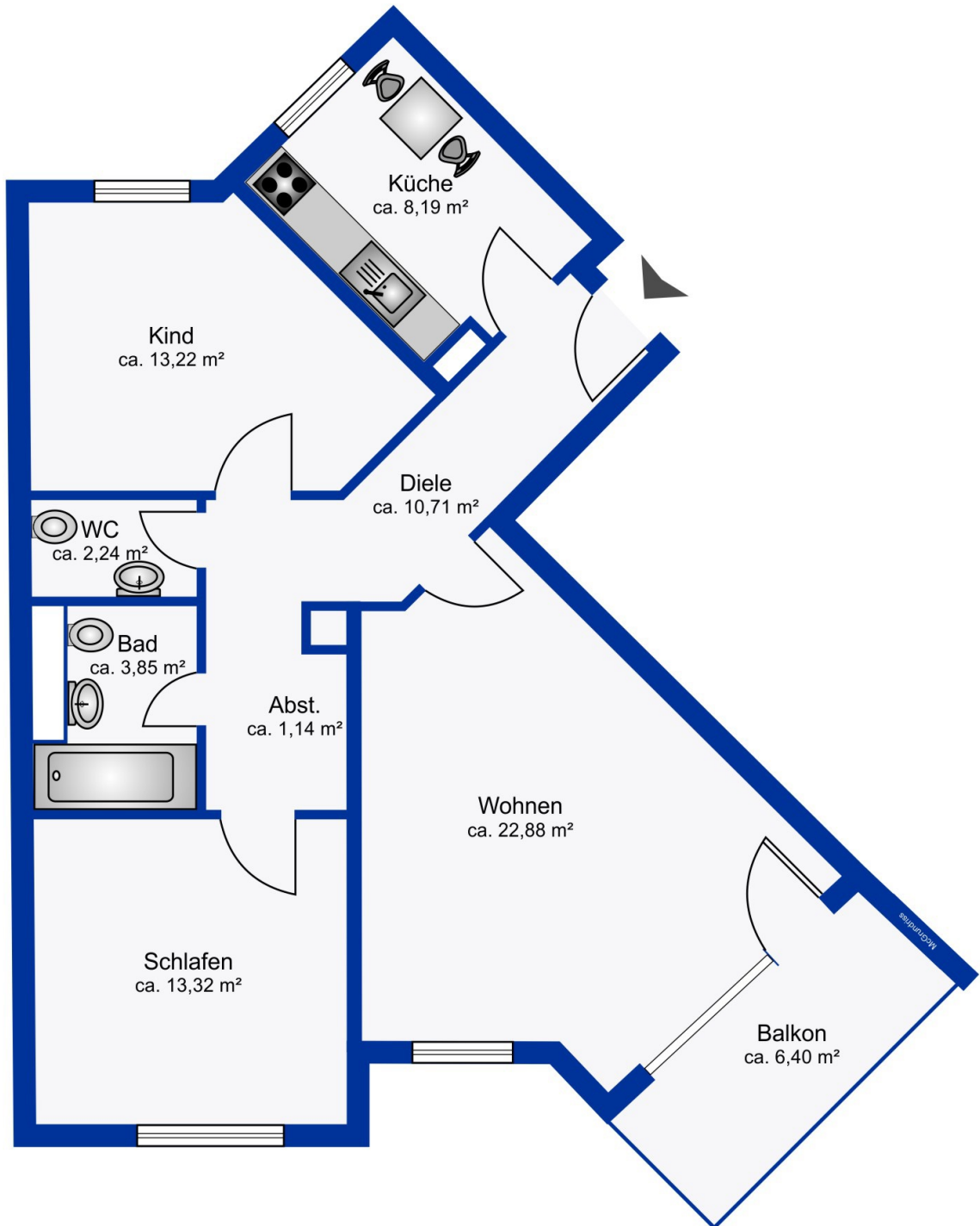


**Wunderschöne gepflegte parkähnliche Anlage mit ruhigem und sicherem Innenhof**



# HEINRICH VON KÖLICHEN

## IMMOBILIEN



**Grundriss Wohnung**



# HEINRICH VON KÖLICHEN

## IMMOBILIEN



### Flurkarte Zamilapark

**ENERGIEKENNWERTE:**

Kennwerte gemäß EnEV 2014:

Art des Energieausweises:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	82,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Wesentlicher Energieträger für Heizung:	Erdgas E
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr:	1985
Energieausweis erstellt:	23.08.2018, gültig bis 22.08.2028

**PROVISION:**

Die vom Käufer zu tragende Provision beträgt 3,57% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist mit Zustandekommen des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Vorstehende Provision ist in den Kaufvertrag aufzunehmen.

Sämtliche Objektangaben und im Exposé beigelegte Unterlagen beruhen auf den Informationen des Verkäufers. Eine Haftung kann nicht übernommen werden. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die auf [www.hvkoelichen.de](http://www.hvkoelichen.de) unter Impressum veröffentlicht sind.



## ÜBER UNS

### EXKLUSIVES WOHNEN IN DEN BESTLAGEN MÜNCHENS UND UMGEBUNG

Wir vermitteln ausgesuchte Premiumobjekte – von repräsentativen Privatimmobilien bis hin zu visionären Bauträgerprojekten. Bereits in zweiter Generation erfolgreich, steht unser Name für exzellenten Service und Qualität.

In unserem Segment gehören wir zu Münchens renommiertesten Häusern.  
Wir schaffen Mehr|Wert

## UNSERE PHILOSOPHIE

**Wir bieten Service aus Leidenschaft für hochwertige Immobilien, anspruchsvolle Wünsche und nachhaltige Werte.**

Wir sind überzeugt von dem, was wir vermitteln.

Deshalb führen wir nicht alles.

Aber alles, was wir führen, ist einzigartig und besonders.

**Wir stehen für Qualität und erstklassige Lage.**

Egal ob historische Stadtvillen, Landhäuser am See, große oder kleine First-Class-City-Wohnungen, moderne Penthäuser, stilvolle Altbauten, neu errichtete Luxusdomizile, unbebaute Grundstücke oder nachhaltige Investmentprojekte – wir bieten laufend ein attraktives Portfolio an hochwertigen Immobilien.

**Wir sind nicht nur Makler.**

Unsere Dienstleistungen reichen weit über die klassische Vermittlung hinaus.

**Wir verwirklichen Wohnvisionen.**

Wir vermitteln nicht nur, wir betreuen und realisieren auch Bauträger- und private Immobilienprojekte. Deshalb besteht unser Team aus ausgewiesenen, selbstständigen Experten in allen Bereichen rund um die Immobilie inklusive eigenem DEKRA-Gutachter, Architekten, Interior Designern, Marketingspezialisten sowie Bau- und Rechtsprofis.

Damit wir Sie in allen Belangen beraten und begleiten können.

**Mit einem Mehr an Service schaffen wir ein Mehr an Wert.**



**HEINRICH VON KÖLICHEN**  
**IMMOBILIEN**

**UNSERE LEISTUNGEN – WIR BIETEN SERVICE AUS LEIDENSCHAFT**

**Verkauf | Vermietung | Vermittlung**

Wir vermitteln für Sie hochwertige Immobilien in und um Münchens Bestlagen.

**Individuelle Beratung & Bewertung für Verkauf und Vermietung**

Eine ehrliche Beratung ist der erste Schritt für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Hierfür bieten wir Ihnen eine Immobilienbewertung nach DEKRA-Standard durch unseren hausinternen Gutachter sowie eine auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene, persönliche Betreuung inkl. After-Sales-Service.

**Maßgeschneiderte Marketingkonzepte**

Jede Immobilie ist einzigartig. Dementsprechend gestalten wir ein passgenaues Marketingkonzept für Sie. Professionelle Immobilienfotografie, prominente Mediendarstellung und exklusive Schaufensterpräsentationen z.B. im Bayerischen Hof und in der Operntiefgarage sind Standards unseres Hauses. Für individuelle Sondermaßnahmen wie z.B. Objektvideos, Homestaging oder ganze Interior Design Konzepte stehen Ihnen unsere Marketing- und Einrichtungsexperten zur Verfügung.

**Projektrealisierung | Projektbetreuung**

Wir arbeiten mit Bauträgern, Projektentwicklern sowie Architekten zusammen und bieten eine Full-Service-Betreuung für Bauprojekte – vom Spatenstich bis zur Schlüsselübergabe.

**Finanzierungsberatung**

Für noch mehr Service arbeiten wir mit professionellen Finanzierungsberatern zusammen, die mit einem unabhängigen und kostenfreien Finanzierungsvergleich von über 250 Banken auf Wunsch Top-Konditionen für Ihr neues Zuhause finden.



**Stephan von Kölichen**  
Firmeninhaber



**Stephan von Wangenheim**  
Dipl. Kfm. | Gutachter  
Verkauf | Investment



**Dirk Kleeberg**  
Bankkaufmann  
Kundenbetreuung | Verkauf



**Lex Erlacher**  
Immobilien-Berater  
Objektakquisition

### **Widerrufsbelehrung:**

#### **Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, (Heinrich von Kölichen Immobilien, Bülowstraße 9, 81679 München, Tel: 089 99249280, Fax: 089 992492828, E-Mail: immobilien@hvkoelichen.de), mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

#### **Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

#### **Hinweise zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts**

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.