

# EXPOSÉ



4,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten,  
Hobbyraum und Tiefgarage

Odinstraße 28b · 81925 München-Bogenhausen

20261603

Garten-Sondernutzungsrecht · Hobbyraum Nr. 1 · Tiefgaragenstellplatz

MC

MÜNCHEN · CHIEMSEE  
Immobilien

# Objektüberblick



Hausansicht

## Objektdaten

Zimmer	4,5
Wohnfläche	ca. 98 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	885.000 EUR
Bezug	sofort
Stellplatz	1 Tiefgarage

## Kontakt

**Hanspeter Rass**  
 Bau und Immobilienmanagement  
 immobilien@muenchen-chiemsee.com  
 +49 172 6878295

## Objektdaten

Schon die Grundkonzeption dieser Wohnung überzeugt: ein großzügiger Wohnbereich, drei gut nutzbare Zimmer, eine angenehme Erdgeschosslage und der direkte Bezug zu Terrasse und Garten schaffen ein Wohngefühl, das in dieser Lage nur selten auf den Markt kommt. Besonders reizvoll ist die Kombination aus urbaner Lage und privatem Rückzugsraum. Das Garten-Sondernutzungsrecht, der Hobbyraum im Untergeschoss, das Kellerabteil und der Tiefgaragenstellplatz verleihen dem Objekt einen Seltenheitswert.

Die Wohnung befindet sich überwiegend im ursprünglichen Zustand und bietet damit eine hervorragende Grundlage für eine individuelle Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

## Ausstattung & Highlights

- ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss
- 4,5 Zimmer mit familienfreundlicher Aufteilung
- Terrasse mit direktem Gartenbezug
- Garten-Sondernutzungsrecht
- Hobbyraum Nr. 1 im Untergeschoss
- Kellerabteil Nr. 1 und Tiefgaragenstellplatz

Bereits für den Verkauf vorbereitet:

- Wohnung vollständig geräumt
- Teppichböden entfernt
- alle Wände frisch zweimal weiß gestrichen
- Elektroschalter und Steckdosen erneuert

# Außenbereich und Garten

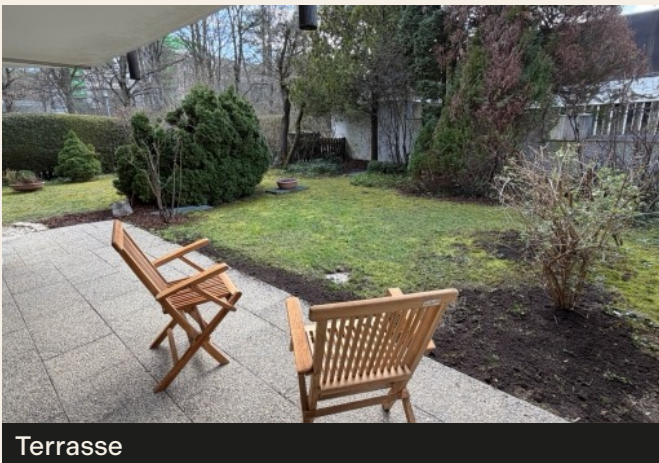
Privater Rückzugsraum mit Terrasse und gepflegtem Gartenanteil



Garten



Gartenansicht



Terrasse



Wohnanlage

Das bestehende Garten-Sondernutzungsrecht verleiht der Wohnung eine Qualität, die weit über klassische Stadtwohnungen hinausgeht. Terrasse und Garten schaffen ein Wohngefühl, das in dieser Lage nur selten verfügbar ist – urban angebunden und zugleich angenehm privat.

# Wohnen und Raumgefühl

Großzügiger Wohnbereich mit Gartenbezug und Visualisierungspotenzial



Wohnbereich



Essbereich



Wohnen/Essen

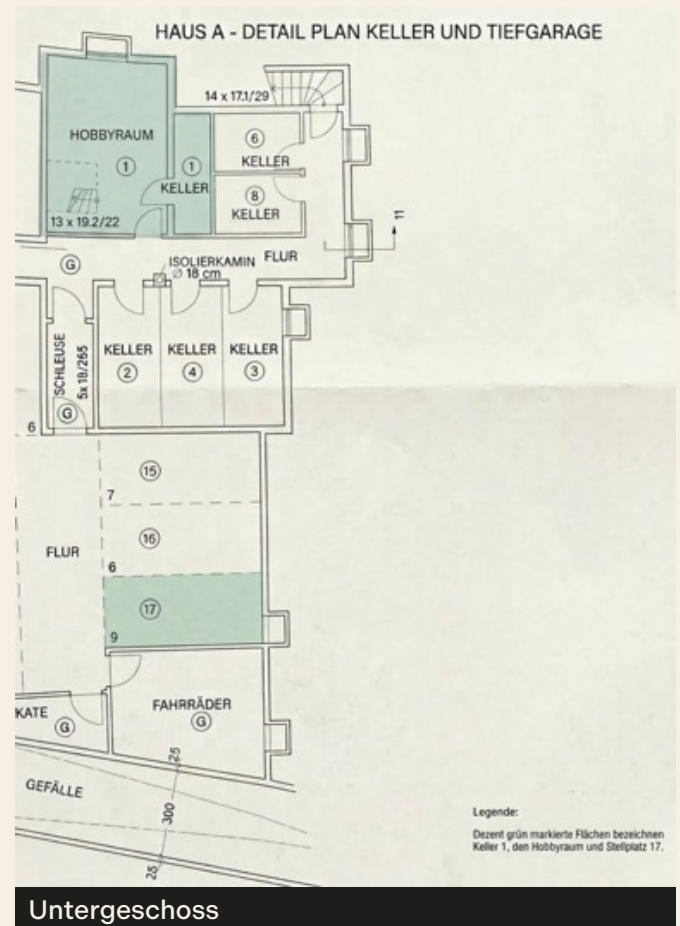


Visualisierung Wohnzimmer

Die gezeigte Visualisierung veranschaulicht das Potenzial einer zeitgemäßen Modernisierung. Käufer können die ausgezeichnete Grundsubstanz mit einer hochwertigen Neugestaltung verbinden und so ein Zuhause mit bleibendem Wert schaffen.

# Grundrisse

Erdgeschoss, Gartenanteil sowie Hobbyraum, Keller und Tiefgaragenstellplatz



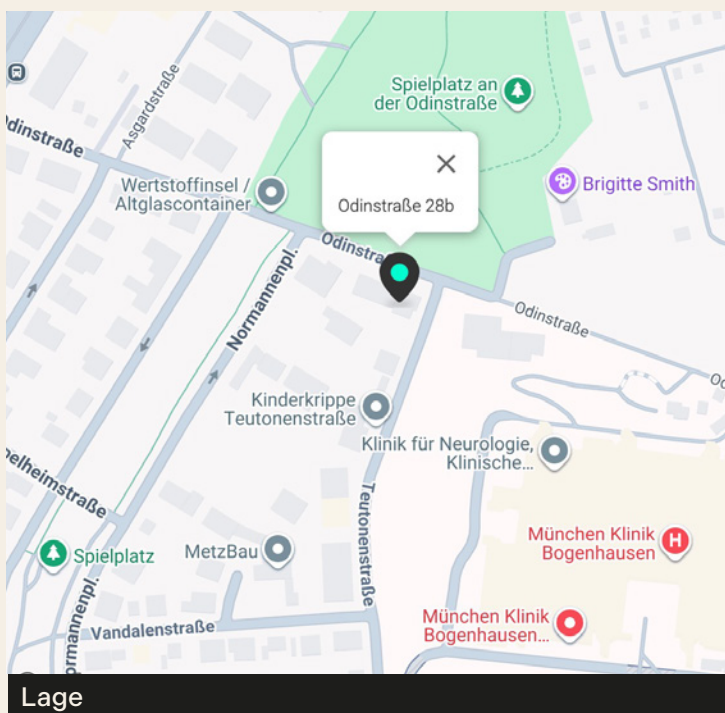
## Zuordnung laut Plan

- Wohnung im Erdgeschoss
- Gartenanteil / Terrasse
- Hobbyraum Nr. 1
- Kellerabteil Nr. 1
- Stellplatz Nr. 17

# Lage und Kontakt

## Begehrte Wohnlage in Bogenhausen mit Nähe zum Arabellapark

Bogenhausen zählt seit Jahren zu den begehrtesten Wohnlagen Münchens. Die Nähe zum Arabellapark verbindet kurze Wege, ausgezeichnete Infrastruktur und sehr gute öffentliche Anbindung mit einer gewachsenen, wertstabilen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Restaurants sowie die Anbindung an U-Bahn, Bus und Tram sind schnell erreichbar.



## Ihr Ansprechpartner

Hanspeter Rass  
Bau und Immobilienmanagement

E-Mail  
[immobilien@muenchen-chiemsee.com](mailto:immobilien@muenchen-chiemsee.com)

Telefon  
+49 172 6878295

Web  
[www.muenchen-chiemsee.com](http://www.muenchen-chiemsee.com)