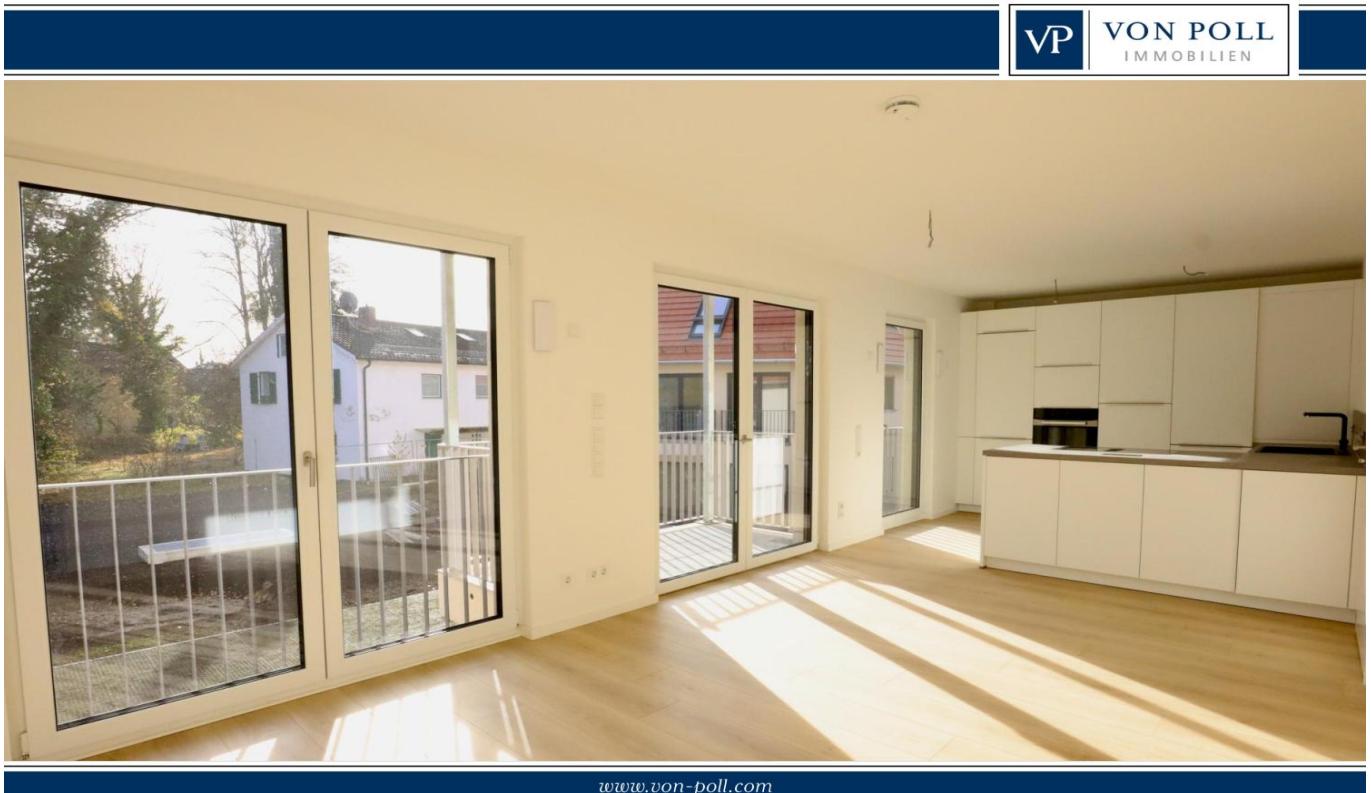


München – Forstenried

## New building, first occupancy in Forstenried - Spacious 2-room apartment with large living-dining area

*Property ID: 25251031*



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

**RENT PRICE: 1.550 EUR • LIVING SPACE: ca. 62,98 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25251031 - 81476 München – Forstenried

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25251031 - 81476 München – Forstenried**

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 25251031                     |
| Living Space         | ca. 62,98 m <sup>2</sup>     |
| Rooms                | 2                            |
| Bedrooms             | 1                            |
| Bathrooms            | 1                            |
| Year of construction | 2024                         |
| Type of parking      | 1 x Duplex, 75 EUR<br>(Rent) |

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| Rent price            | 1.550 EUR                    |
| Additional costs      | 300 EUR                      |
| Condition of property | First occupancy              |
| Construction method   | Solid                        |
| Equipment             | Built-in kitchen,<br>Balcony |

**Property ID: 25251031 - 81476 München – Forstenried**

## Energy Data

|                                |                    |  |                            |
|--------------------------------|--------------------|--|----------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate  |
| Energy Source                  | Light natural gas  | Final Energy Demand                                  | 53.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 03.07.2035         | Energy efficiency class                              | B                          |
| Power Source                   | Block              | Year of construction according to energy certificate | 2025                       |

Property ID: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## The property



Property ID: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## The property



Property ID: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## The property



Property ID: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## The property



Property ID: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25251031 - 81476 München – Forstenried**

## A first impression

Welcome to your new home. Newly completed, this apartment complex on Sperlstrasse in Forstenried boasts a modern layout and high-quality features that leave nothing to be desired. The spacious living and dining area, approximately 30.84 m<sup>2</sup>, offers ample room for a dining table and a comfortable seating area. The landlord has already installed a custom-made kitchen. A large French door leads to the adjoining west-facing balcony. The bedroom, approximately 13.62 m<sup>2</sup>, is also attractively designed and provides plenty of space for a bed and wardrobes. The bathroom features a walk-in shower and a practical bathroom cabinet, also provided by the landlord. A hallway offers additional storage space for wardrobes and dressers. The landlord is seeking an indexed lease with a minimum rental period of 36 months. The property also includes a laundry room, a cellar storage unit, and an underground parking space. Bicycle parking is also available. Take advantage of the 360° tour to get a first impression of the property. We would be happy to show you the apartment in person at an individual viewing appointment. We look forward to your inquiry.

**Property ID: 25251031 - 81476 München – Forstenried**

## Details of amenities

- Neubau Erstbezug
- Ruhige Lage
- Eichenparkett und Fliesenboden
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Balkon mit Südausrichtung
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- Handtuchheizkörper
- Elektrische Rollläden
- 1. Obergeschoss
- Aufzug
- Kellerabteil
- Tiefgaragenduplexstellplatz
- Fahrradkeller
- Indexmietvertrag

**Property ID: 25251031 - 81476 München – Forstenried**

## All about the location

Der Münchener Stadtteil Forstenried zeichnet sich durch die Nähe zum Forstenrieder Park sowie zum Starnberger See aus. Über die Autobahn A95 in Richtung Garmisch-Partenkirchen erreichen Sie den wunderschönen See mit dem Auto bequem innerhalb von ca. 15 Minuten. Auch die wundervollen Berge zum Wandern in den Voralpen sind von hier aus in unter einer Stunde mühelos erreichbar.

Mit seinem historischen Ortskern und dem dörflich-charmanten Charakter ist Forstenried ein äußerst begehrtes Wohnviertel mit hohem Freizeitwert im Münchner Süden. Forstenried ist überwiegend geprägt von modernen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und besonders bei Familien sehr gefragt.

Die angebotene Immobilie liegt in einem vorrangig durch Einfamilien- oder Doppelhäuser geprägten Viertel. In naher Umgebung zum Haus befinden sich ein Gymnasium, eine Grundschule, ein Kindergarten, verschiedene Ärzte, eine Raiffeisenbank Süd, der "Alte Wirt", ein Friseur sowie die Bushaltestelle "Nesselwanger Straße" mit der Buslinie 134 in Richtung Fürstenried-West oder Theresienhöhe. Dank der guten Busanbindung ist man innerhalb weniger Minuten am U-Bahnhof Fürstenried West. Alternativ erreicht man die Haltestelle Baslerstraße zu Fuß. Von dort aus fährt man mit der U3 nur ca. 15 Minuten zum Marienplatz.

**Property ID: 25251031 - 81476 München – Forstenried**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 53.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25251031 - 81476 München – Forstenried**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14, 81479 München  
Tel.: +49 89 - 55 27 848 0  
E-Mail: [muenchen.solln@von-poll.com](mailto:muenchen.solln@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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