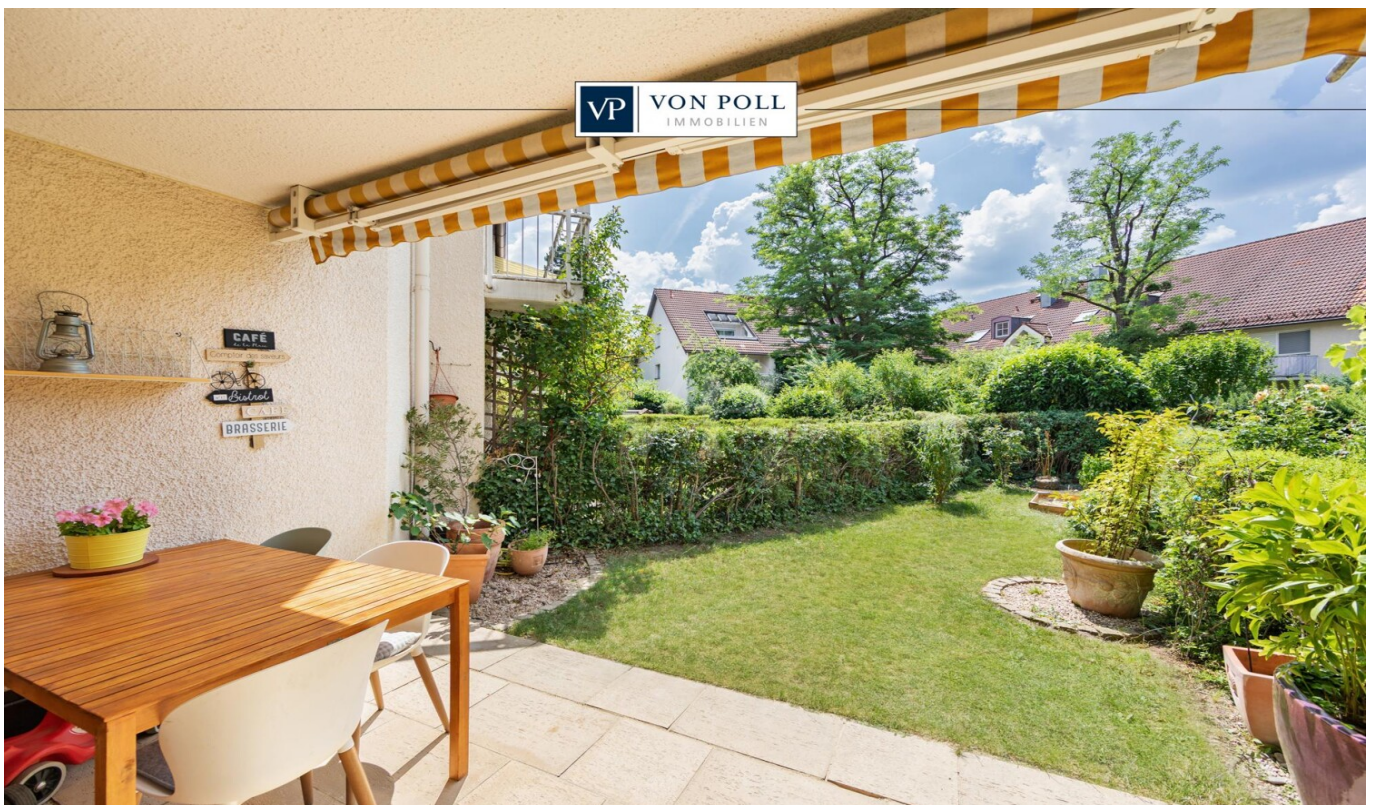


München / Forstenried - Forstenried

# Großzügige Gartenwohnung in begehrter Lage mit idealem Grundriss

Property ID: 26225067



**PURCHASE PRICE: 680.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 99,95 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

**Property ID: 26225067 - 81476 München / Forstenried - 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: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried

## At a glance

Property ID	26225067
Living Space	ca. 99,95 m <sup>2</sup>
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1990
Type of parking	1 x Underground car park, 29000 EUR (Sale)

Purchase Price	680.000 EUR
Type	Ground floor
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 31 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	106.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.04.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried

## The property



Property ID: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried

## The property



Property ID: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried

## The property



Property ID: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried

## The property



Property ID: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried

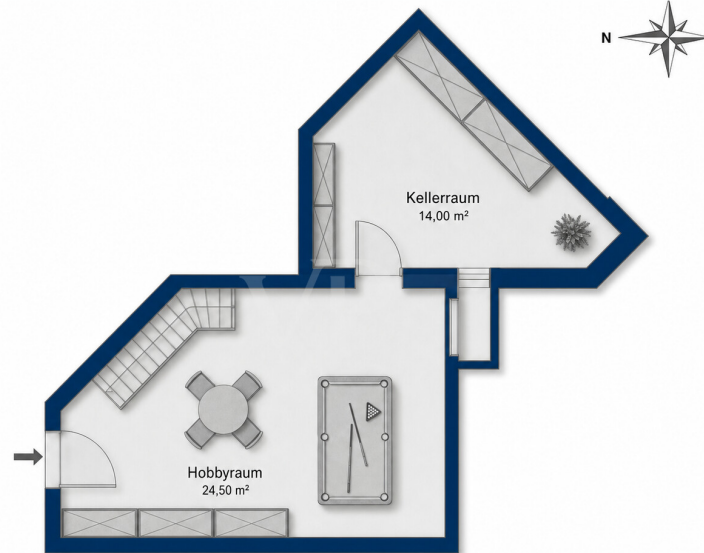
## The property



Property ID: 26225067 - 81476 München / Forstenried - 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: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried**

## **A first impression**

Diese Gartenwohnung in München-Forstenried verbindet ein großzügiges Raumangebot mit privatem Außenbezug und einer angenehm zurückgezogenen Wohnatmosphäre. Sie befindet sich in einer gepflegten, zweigeschossigen Wohnanlage aus dem Jahr 1990 mit nur fünf Parteien, die durch ihre ruhige Einbettung, viel Grün und einen gewachsenen Gartencharakter überzeugt. Die Lage an einer verkehrsberuhigten Straße unterstreicht den geschützten Wohncharakter und macht das Umfeld besonders attraktiv für Paare und Familien.

Das Zentrum des Wohnens bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum eigenen Gartenanteil. Der Außenbereich wird dadurch zu einer natürlichen Erweiterung des Alltags – ideal für entspannte Stunden, gesellige Abende oder als ruhiger Rückzugsort in den warmen Monaten. Die eingewachsene Begrünung sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre.

Zwei weitere Räume ergänzen das Raumangebot und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom ruhigen Schlafzimmer über ein stilvolles Homeoffice bis hin zum Kinder- oder Gästezimmer. Die separate Küche ist funktional geschnitten und mit einer Einbauküche samt Granitarbeitsplatte ausgestattet. Der Essbereich nimmt eine zentrale Position im Grundriss ein und verleiht der Wohnung eine offene, kommunikative Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer ist komfortabel dimensioniert und mit Badewanne, Dusche sowie Doppelwaschtisch ausgestattet. Eine zweite Terrasse schafft zusätzlichen Freiraum und bietet einen weiteren geschützten Platz im Grünen.

Ein besonderer Mehrwert liegt im direkt angebundenen Souterrain. Der Hobbyraum erweitert die Nutzungsmöglichkeiten deutlich und eignet sich beispielsweise als Arbeitsbereich, Gästezone, Fitnessraum oder Spielzimmer. Ergänzende Nebenräume bieten praktischen Stauraum.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz. Die Wohnung ist zudem zeitnah bezugsfrei und bietet damit eine attraktive Möglichkeit für Eigennutzer, die kurzfristig ein neues Zuhause beziehen möchten. Insgesamt präsentiert sich ein Zuhause mit viel Raum, schönem Gartenbezug, hoher Nutzungsvielfalt und einer angenehmen Wohnqualität, die sowohl Ruhe als auch Flexibilität im Alltag ermöglicht.

**Property ID: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried**

## **Details of amenities**

- \* **Großzügige Gartenwohnung in gepflegter Wohnanlage aus dem Jahr 1990**
- \* **Ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. zusätzlicher Nutzfläche im Souterrain**
- \* **Weitläufiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse**
- \* **Eingewachsene Begrünung mit hohem Maß an Privatsphäre**
- \* **Flexible Raumstruktur mit zwei weiteren Zimmern für Schlafen, Arbeiten, Gäste oder Familie**
- \* **Separater Küchenbereich mit Einbauküche und Granitarbeitsplatte**
- \* **Großzügiges Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und Doppelwaschtisch**
- \* **Direkt angebundener Hobbyraum im Souterrain mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- \* **Zusätzliche Neben- und Abstellflächen im Untergeschoss**
- \* **Helle Fliesen in Küche, Bad und weiteren Funktionsbereichen**
- \* **Praktischer Tiefgaragenstellplatz**
- \* **Ruhige, grüne Wohnlage in München-Forstenried**

**Property ID: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried**

## All about the location

Forstenried im Süden Münchens präsentiert sich als attraktiver Wohnstandort, der durch seine grüne, ruhige und zugleich hervorragend angebundene Lage besticht. München steht für Lebensqualität auf hohem Niveau, geprägt von stabiler Wirtschaft, exzellenter Infrastruktur und vielfältigem kulturellem Angebot. Forstenried fügt sich hier nahtlos ein und bietet Familien ein gepflegtes Umfeld mit hoher Kaufkraft und harmonischem Miteinander. Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Nähe zur U-Bahnstation Basler Straße, die in nur wenigen Minuten erreichbar ist und eine komfortable Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu wichtigen Arbeits-, Schul- und Freizeitstandorten ermöglicht.

Der Stadtteil überzeugt durch seine familienfreundliche Atmosphäre, großzügige Grünflächen und ruhige Wohnstraßen. Hier entsteht ein Zuhause, das Geborgenheit und Lebensqualität vereint – eingebettet in ein etabliertes Wohnumfeld mit stabilen Immobilienwerten und sehr guter Anbindung an den Nahverkehr.

Besonders wertvoll sind die Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe: Kindergärten und Grundschulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, darunter Einrichtungen an der Walliser Straße und der Forstenrieder Allee. Auch weiterführende Schulen wie das Gymnasium München Fürstenried liegen bequem erreichbar. Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken sichern zudem eine gute fußläufige Gesundheitsversorgung – ein beruhigendes Plus für Familien.

Die Freizeitgestaltung wird durch Parks und Spielplätze in unmittelbarer Umgebung bereichert, die bereits nach ein bis vier Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für Bewegung, Erholung und gemeinsames Spielen bieten. Sportliche Aktivitäten ermöglichen nahegelegene Anlagen in etwa sechs bis sieben Minuten Entfernung. Ergänzt wird das Angebot durch kulturelle und kreative Einrichtungen, Cafés, Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Die sehr gute Verkehrsanbindung mit mehreren Buslinien, der Nähe zu wichtigen Autobahnanschlüssen sowie der U-Bahn sorgt für eine ideale Verbindung in alle Richtungen. So profitieren Familien von einer gelungenen Balance zwischen ruhigem Wohnen, urbaner Mobilität und einem sicheren, grünen Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich geborgen fühlen können.

**Property ID: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried**

## Other information

### **GELDWÄSCHE:**

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

### **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.

**Property ID: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Sascha Hadeed**

---

**Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing**

**Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0**

**E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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