

Forstern

# Großzügiges Potenzial für Visionäre: Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage

**CODE DU BIEN: 26185009**



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

**PRIX D'ACHAT: 780.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 729 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26185009 - 85659 Forstern**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26185009 - 85659 Forstern**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26185009	Prix d'achat	780.000 EUR
Surface habitable	ca. 165 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	5	Technique de construction	Charpente en bois
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 56 m <sup>2</sup>
Année de construction	1972	Aménagement	Terrasse, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26185009 - 85659 Forstern**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	20.10.2032	Consommation finale d'énergie	118.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26185009 - 85659 Forstern

## La propriété



CODE DU BIEN: 26185009 - 85659 Forstern

## La propriété



CODE DU BIEN: 26185009 - 85659 Forstern

## La propriété



CODE DU BIEN: 26185009 - 85659 Forstern

## La propriété



CODE DU BIEN: 26185009 - 85659 Forstern

## La propriété



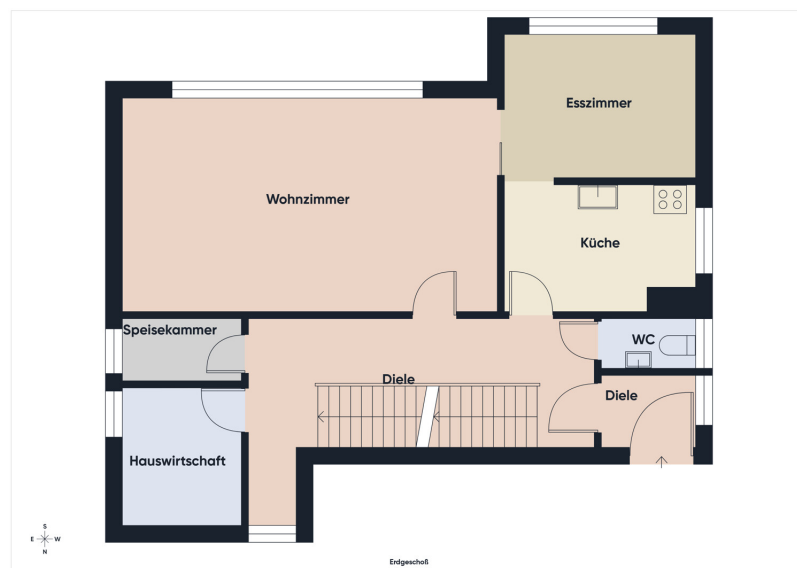
**CODE DU BIEN: 26185009 - 85659 Forstern**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26185009 - 85659 Forstern

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26185009 - 85659 Forstern**

## Une première impression

Es gibt Häuser, die man betritt und sofort weiß: Hier hat jemand gelebt. Dieses freistehende Einfamilienhaus in gewachsener Lage trägt diese Geschichte — und wartet jetzt darauf, dass jemand die nächste schreibt.

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1972 in Holzständerbauweise errichtet und bietet auf einem ca. 729 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine seltene Gelegenheit für Käufer, die ihre eigenen Wohnräume in einer gewachsenen Umgebung verwirklichen möchten.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> erweist sich die Immobilie als echtes Raumwunder, das durch einen hellen und gemütlichen Charakter besticht. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich, der eine wohnliche Basis bietet. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch eine Küche, ein Gäste-WC, eine Speisekammer sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Im Obergeschoss stehen insgesamt fünf Zimmer zur individuellen Nutzung zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen, sowie das Hauptbadezimmer des Hauses. Zusätzlichen Stauraum bietet der große Keller mit einer Nutzfläche von ca. 56 m<sup>2</sup>.

Der Außenbereich überzeugt mit einem großen Garten, einer nach Süden ausgerichteten Terrasse, einer Außentreppe in den Keller, sowie einem Gartenhaus und bietet viel Platz für Freizeitgestaltung und Erholung.

Das Haus ist in die Jahre gekommen - das ist kein Geheimnis und im Preis klar abgebildet.

Fenster, Dach und Heizung bieten dabei konkreten Hebel für KfW-geförderte Sanierungsmaßnahmen: Was heute Investition ist, senkt morgen dauerhaft die Betriebskosten - und steigert den Wert.

Das Objekt steht ab dem 01.06.2026 bezugsfrei für Ihre Vorhaben zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 26185009 - 85659 Forstern**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage in Forstern, einer gewachsenen und familienfreundlichen Gemeinde im Landkreis Erding. Das Umfeld verbindet ländliche Wohnqualität mit den Vorteilen einer starken Metropolregion und bietet damit beste Voraussetzungen für alle, die naturnah leben und gleichzeitig im Alltag flexibel bleiben möchten.

Besonders für Familien überzeugt der Standort durch seine kurzen Wege und die gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Apotheke, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind direkt im Ort vorhanden. Auch Kinderbetreuungseinrichtungen sowie die Grund- und Mittelschule sind bequem erreichbar – ein großer Pluspunkt für ein entspanntes Familienleben mit wenig Fahr- und Organisationsaufwand.

Forstern steht für ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld mit gewachsener Nachbarschaft und einer hohen Lebensqualität. Die Gemeinde ist geprägt von ihrer ländlichen Struktur, ohne dabei auf eine solide Grundversorgung verzichten zu müssen. Gerade Familien schätzen diese Kombination aus Sicherheit, Überschaubarkeit und einem Wohnort, an dem Kinder in einem angenehmen Umfeld aufwachsen können.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage attraktiv: Über die nahegelegene A94 erreichen Sie München in rund 30-35 Minuten, Erding in etwa 15 Minuten und der Flughafen München ebenfalls nur ca. 28 km entfernt. Dies macht Forstern auch für Berufspendler überaus interessant.

Der öffentliche Nahverkehr sorgt zusätzlich für eine gute Anbindung an die Umgebung, während der S-Bahnhof Markt Schwaben mit Anschluss an die S2 nur

wenige Fahrminuten entfernt liegt.

So vereint Forstern ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Erreichbarkeit der wirtschaftsstarken Zentren der Region.

**CODE DU BIEN: 26185009 - 85659 Forstern**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Bernd Strohmeier

---

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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