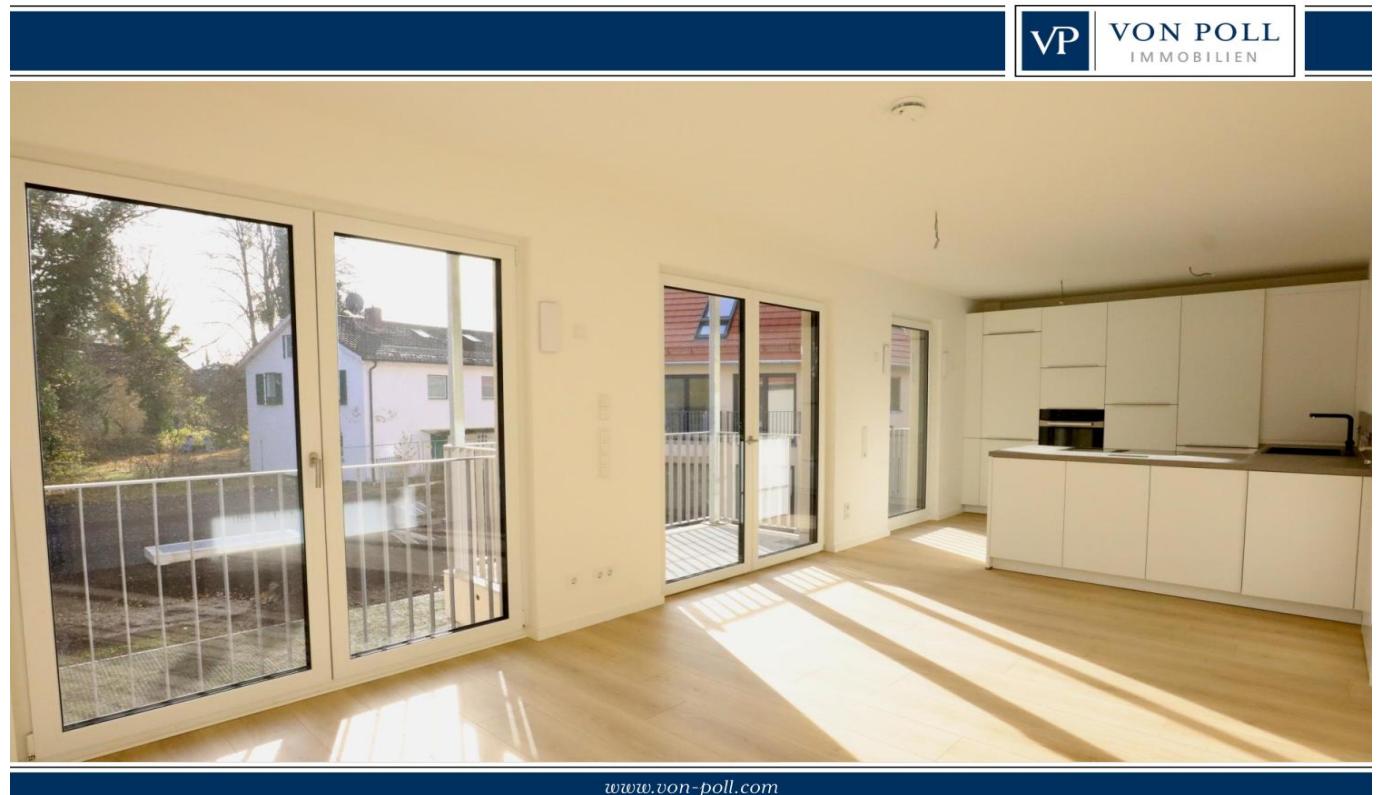


München – Forstenried

# Immeuble neuf, premier logement disponible à Forstenried - Spacieux appartement de 2 pièces avec grand séjour/salle à manger

**CODE DU BIEN: 25251031**



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

**PRIX DE LOYER: 1.825 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62,98 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25251031 - 81476 München – Forstenried

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25251031 - 81476 München – Forstenried**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25251031	Prix de loyer	1.825 EUR
Surface habitable	ca. 62,98 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	300 EUR
Pièces	2	Type	Etage
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Première occupation
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2024	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Duplex, 75 EUR (Location)		

CODE DU BIEN: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	53.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.07.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Cogénération	Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## La propriété



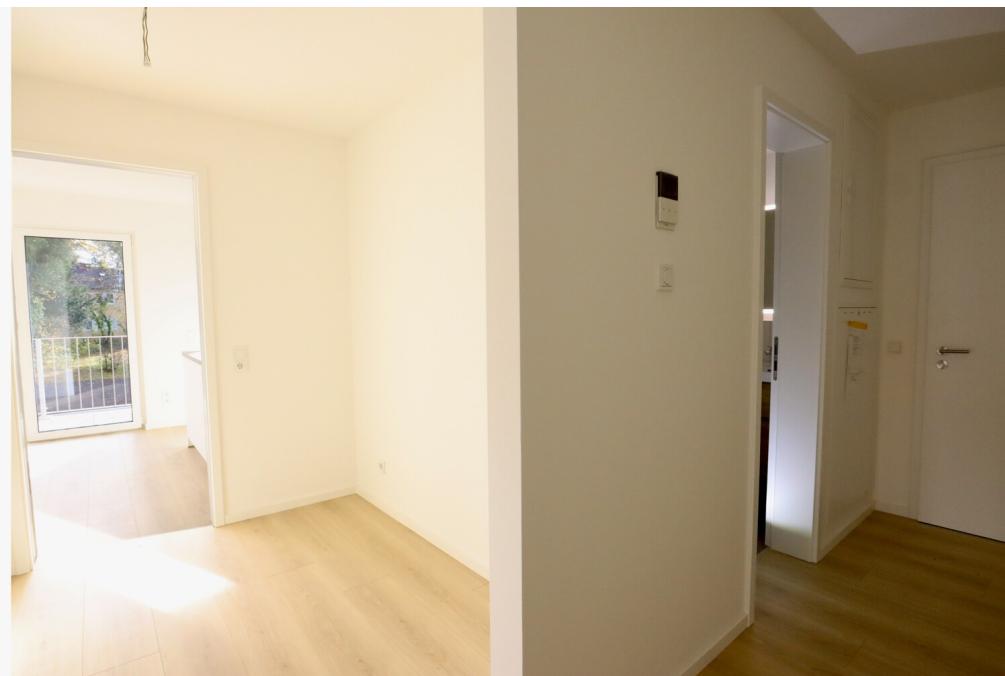
CODE DU BIEN: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## 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: 25251031 - 81476 München – Forstenried**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouveau logement. Ce complexe d'appartements, récemment achevé et situé rue Sperlstrasse à Forstenried, offre un agencement moderne et des prestations haut de gamme qui répondront à tous vos besoins. Le spacieux séjour/salle à manger, d'environ 30,84 m<sup>2</sup>, offre suffisamment d'espace pour une table à manger et un coin salon confortable. La cuisine, aménagée sur mesure, est déjà installée par le propriétaire. Une grande porte-fenêtre donne sur un balcon attenant exposé ouest. La chambre, d'environ 13,62 m<sup>2</sup>, est également joliment agencée et offre un espace généreux pour un lit et des armoires. La salle de bains est équipée d'une douche à l'italienne et d'un meuble de rangement pratique, également fourni par le propriétaire. Un couloir offre un espace de rangement supplémentaire pour les armoires et commodes. Le propriétaire recherche un bail indexé avec une durée minimale de location de 36 mois. L'appartement comprend également une buanderie, une cave et une place de parking souterrain. Un local à vélos est également disponible. Profitez de la visite virtuelle à 360° pour découvrir le logement. Nous serions ravis de vous faire visiter l'appartement en personne lors d'un rendez-vous individuel. Nous attendons votre demande avec intérêt.

CODE DU BIEN: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25251031 - 81476 München – Forstenried**

## Tout sur l'emplacement

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 Münchener 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.

**CODE DU BIEN: 25251031 - 81476 München – Forstenried**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25251031 - 81476 München – Forstenried**

## Contact

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

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)

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

---

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