

München – Forstenried

??? ???????, ??? ?? ??????? ??? Forstenried - ??? ???????  
?????????? 2 ??? ??????? ?? ?????? ??????-???????????

?????? ??????: 25251031



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

???? ????????: 1.550 EUR • ????????: ca. 62,98 m<sup>2</sup> • ??????: 2

?????? ?????: 25251031 - 81476 München – Forstenried

- ?? ??? ????
- ?? ???????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????? ??????????????

???????? ?????: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## ?? ??? ????

???????	25251031
?????????	ca. 62,98 m <sup>2</sup>
???????	2
????????? ???	1
?????????	
?????????	1
???? ??????????	2024
????? ??????????	1 x ??????, 75 EUR (?????????)

???? ????????	1.550 EUR
????????? ????????	300 EUR
???????????	???????
????????? ????????????	???????
???????	????????????????? ????????, ?????????

????????? ??????????: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## ????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????
???? ??????????	?????? ??????? ??????
???????????	03.07.2035
????????????? ????????	
???	
???? ??????????	?????????? ????????
	?????????? ????????????
	??? ????????????
	???????????

???????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	53.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	B
???????????????	
???? ????????????	2025
?????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25251031 - 81476 München – Forstenried

?? ???????



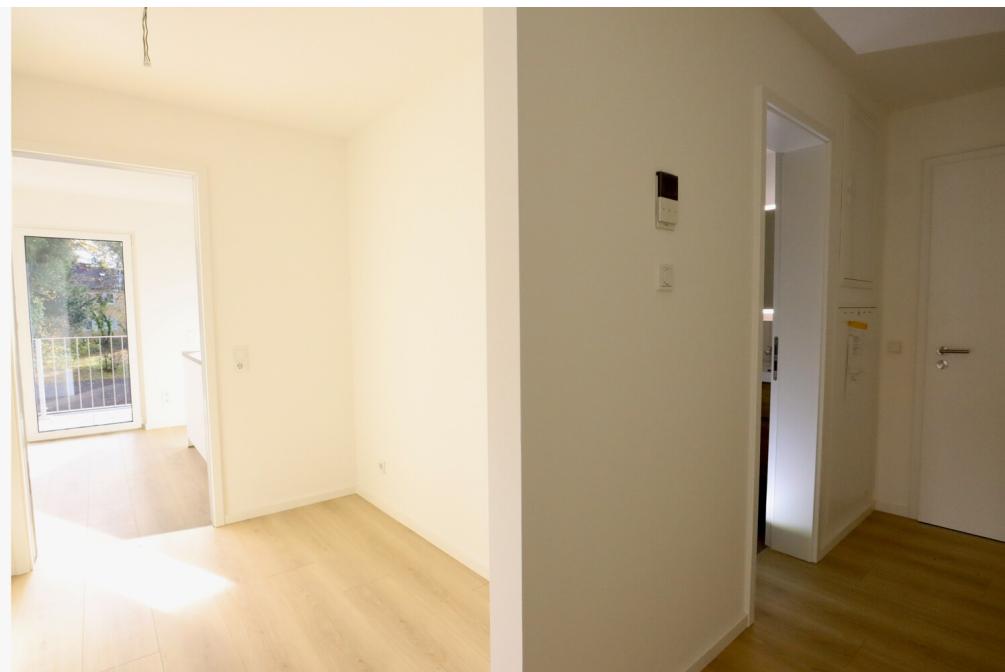
???????? ?????: 25251031 - 81476 München – Forstenried

?? ???????



???????? ?????: 25251031 - 81476 München – Forstenried

?? ???????



???????? ?????: 25251031 - 81476 München – Forstenried

?? ???????



????????? ?????????: 25251031 - 81476 München – Forstenried

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ?? ??? ???, ???  
????????? ?? ?????????? ??? ?????? ??? ??????????.

???????? ?????: 25251031 - 81476 München – Forstenried

??? ????

????? ??????? ??? ???. ????. ??? ?? ??????? ?????????????? ??????????? ?????????????????? ???  
??? Sperlstrasse ??? Forstenried ??????? ??????? ?????????????? ??? ?????? ??????????  
?????????????? ??? ???. ??????? ?????? ?????? ?????????????? . ? ?????????? ?????? ??????????? ???  
??????????, ??????? 30,84 ?. , ??????? ?????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? . ?  
?????????? ??? ???. ?????????????? ??? ??????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????  
??? ??????????? ??????? ?? ?????? ?????????????? ?? ?????????? , ?????? 13,62 ?. , ???  
????? ?????????? ?????????? ??? ??????? ?????????? ?????? ??? ???. ??? ?????????? ??? ?????? ??? ???.  
????????? ??????? ??? ???. ??? ??????? ?????????? ???????, ??? ?????????? ?????? ??? ???.  
?????????. ??? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? .  
? ?????????? ??????? ??? ?????????? ??????? ?? ??????? ?????? ?????? ?????????? 36 ??????. ?? ??????  
?????????? ??? ???. ???????, ??? ??????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????????? .  
?????????? ??????? ??? ?????? ?????????? ?????????? . ?????????????? ??? ?? ?????????? 360° ??? ??  
?????????? ??? ???. ??? ?????? ?????????? ??? ?? ??????. ?? ??????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????? .  
?????????? ?? ???. ??????? ?????????? ?????????? . ?????????????? ??? ?? ?????????? ??? ??.

????????? ?????????: 25251031 - 81476 München – Forstenried

????????????????? ??? ????????

- 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

???????? ?????: 25251031 - 81476 München – Forstenried

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25251031 - 81476 München – Forstenried

????? ????????????

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25251031 - 81476 München – Forstenried

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ???????????, ?????????????? ?? ?? ?????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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