

Forstern

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

Codice oggetto: 26185009



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 780.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 729 m²

Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26185009	Prezzo d'acquisto	780.000 EUR
Superficie netta	ca. 165 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	legno
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 56 m ²
Anno di costruzione	1972	Caratteristiche	Terrazza, Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	20.10.2032	Consumo finale di energia	118.70 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern

La proprietà



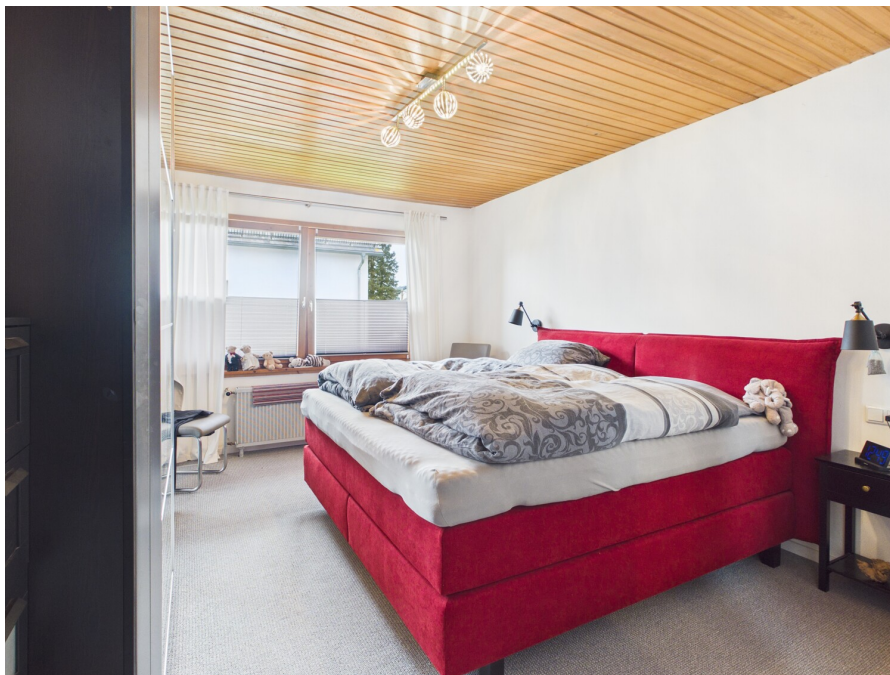
Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern

La proprietà



Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern

La proprietà



Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern

La proprietà



Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern

La proprietà



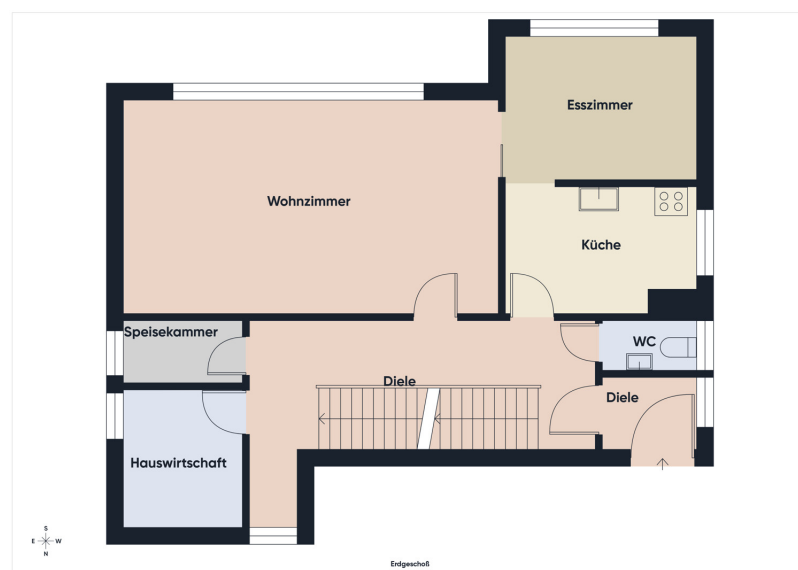
Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern

La proprietà



Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern

Una prima impressione

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 m² großen Grundstück eine seltene Gelegenheit für Käufer, die ihre eigenen Wohnräume in einer gewachsenen Umgebung verwirklichen möchten.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 165 m² 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 m².

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.

Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com