

München – Forstenried

## Nuova costruzione, prima occupazione a Forstenried - Spazioso appartamento di 2 locali con ampia zona soggiorno-pranzo

Codice oggetto: 25251031



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

PREZZO D'AFFITTO: 1.825 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 62,98 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25251031 - 81476 München – Forstenried

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

Codice oggetto: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25251031
Superficie netta	ca. 62,98 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	1 x Duplex, 75 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.825 EUR
Costi aggiuntivi	300 EUR
Appartamento	Piano
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	03.07.2035
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	53.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

Codice oggetto: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## La proprietà





Codice oggetto: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## La proprietà



Codice oggetto: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## La proprietà



Codice oggetto: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## La proprietà





Codice oggetto: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## 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: 25251031 - 81476 München – Forstenried**

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa. Di recente costruzione, questo complesso residenziale in Sperlstrasse a Forstenried vanta una planimetria moderna e finiture di alta qualità che non lasciano nulla a desiderare. L'ampia zona giorno e pranzo, di circa 30,84 m<sup>2</sup>, offre ampio spazio per un tavolo da pranzo e una comoda zona salotto. Il proprietario ha già installato una cucina su misura. Una grande porta finestra conduce all'adiacente balcone esposto a ovest. Anche la camera da letto, di circa 13,62 m<sup>2</sup>, è elegantemente arredata e offre ampio spazio per un letto e armadi. Il bagno è dotato di una cabina doccia e di un pratico mobiletto, anch'esso fornito dal proprietario. Un corridoio offre ulteriore spazio per armadi e cassettiere. Il proprietario desidera un contratto di locazione indicizzato con un periodo di locazione minimo di 36 mesi. La proprietà comprende anche una lavanderia, una cantina e un parcheggio sotterraneo. È disponibile anche un parcheggio per biciclette. Approfittate del tour a 360° per farvi una prima impressione dell'immobile. Saremo lieti di mostrarvi l'appartamento di persona durante un appuntamento di visita personalizzato. Aspettiamo con ansia la vostra richiesta.

Codice oggetto: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25251031 - 81476 München – Forstenried**

## Tutto sulla posizione

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 Münchner 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.

**Codice oggetto: 25251031 - 81476 München – Forstenried**

## Ulteriori informazioni

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 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.



Codice oggetto: 25251031 - 81476 München – Forstenried

## Partner di contatto

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

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14, 81479 München  
Tel.: +49 89 - 55 27 848 0  
E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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