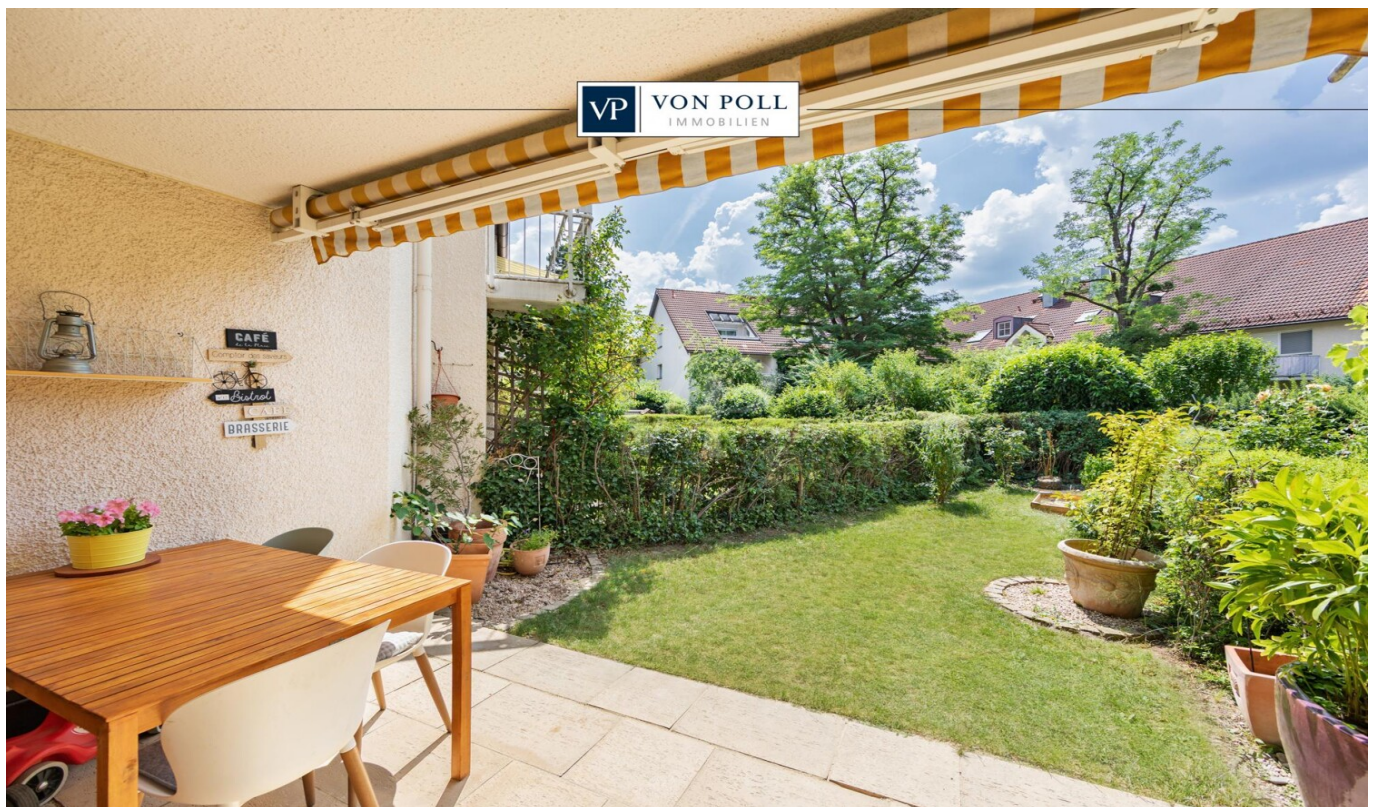


München / Forstenried - Forstenried

# Großzügige Gartenwohnung in begehrter Lage mit idealem Grundriss

Número da propriedade: 26225067



PREÇO DE COMPRA: 680.000 EUR • ÁREA: ca. 99,95 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5

**Número da propriedade: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried

## Numa vista geral

|                        |   |
|------------------------|---|
| Número da propriedade  | 26225067  |
| Área                   | ca. 99,95 m <sup>2</sup>                                    |
| Quartos                | 3.5   |
| Quartos                | 2   |
| Casas de banho         | 1   |
| Ano de construção      | 1990  |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 29000 EUR (Venda) |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Preço de compra             | 680.000 EUR   |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido  |
| Área útil                   | ca. 31 m <sup>2</sup>   |
| Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida                        |

Número da propriedade: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 106.00 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Certificado Energético válido até | 22.04.2029          | Classificação energética                                 | D                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2006                              |

Número da propriedade: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried

## O imóvel



Número da propriedade: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried

## O imóvel



Número da propriedade: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried

## O imóvel



Número da propriedade: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried

## O imóvel



Número da propriedade: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried

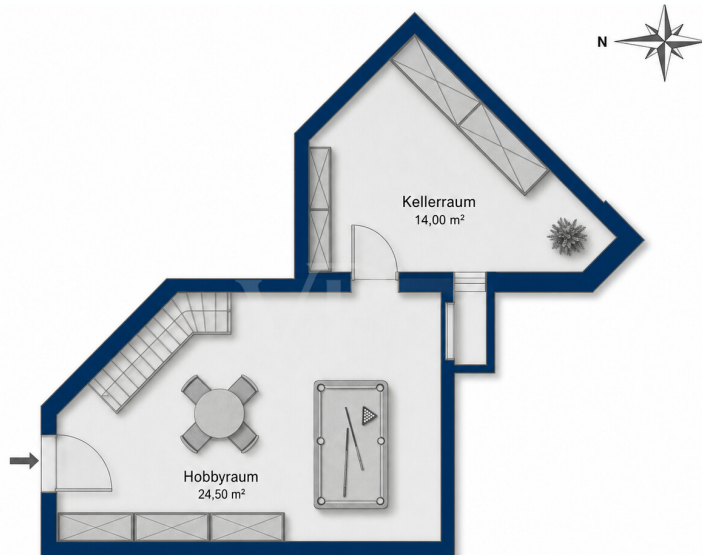
## O imóvel



Número da propriedade: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried**

## Uma primeira impressão

Diese Gartenwohnung in München-Forstenried verbindet ein großzügiges Raumangebot mit privatem Außenbezug und einer angenehm zurückgezogenen Wohnatmosphäre. Sie befindet sich in einer gepflegten, zweigeschossigen Wohnanlage aus dem Jahr 1990 mit nur fünf Parteien, die durch ihre ruhige Einbettung, viel Grün und einen gewachsenen Gartencharakter überzeugt. Die Lage an einer verkehrsberuhigten Straße unterstreicht den geschützten Wohncharakter und macht das Umfeld besonders attraktiv für Paare und Familien.

Das Zentrum des Wohnens bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum eigenen Gartenanteil. Der Außenbereich wird dadurch zu einer natürlichen Erweiterung des Alltags – ideal für entspannte Stunden, gesellige Abende oder als ruhiger Rückzugsort in den warmen Monaten. Die eingewachsene Begrünung sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre.

Zwei weitere Räume ergänzen das Raumangebot und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom ruhigen Schlafzimmer über ein stilvolles Homeoffice bis hin zum Kinder- oder Gästezimmer. Die separate Küche ist funktional geschnitten und mit einer Einbauküche samt Granitarbeitsplatte ausgestattet. Der Essbereich nimmt eine zentrale Position im Grundriss ein und verleiht der Wohnung eine offene, kommunikative Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer ist komfortabel dimensioniert und mit Badewanne, Dusche sowie Doppelwaschtisch ausgestattet. Eine zweite Terrasse schafft zusätzlichen Freiraum und bietet einen weiteren geschützten Platz im Grünen.

Ein besonderer Mehrwert liegt im direkt angebundenen Souterrain. Der Hobbyraum erweitert die Nutzungsmöglichkeiten deutlich und eignet sich beispielsweise als Arbeitsbereich, Gästezone, Fitnessraum oder Spielzimmer. Ergänzende Nebenräume bieten praktischen Stauraum.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz. Die Wohnung ist zudem zeitnah bezugsfrei und bietet damit eine attraktive Möglichkeit für Eigennutzer, die kurzfristig ein neues Zuhause beziehen möchten. Insgesamt präsentiert sich ein Zuhause mit viel Raum, schönem Gartenbezug, hoher Nutzungsvielfalt und einer angenehmen Wohnqualität, die sowohl Ruhe als auch Flexibilität im Alltag ermöglicht.

**Número da propriedade: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried**

## **Detalhes do equipamento**

- \* **Großzügige Gartenwohnung in gepflegter Wohnanlage aus dem Jahr 1990**
- \* **Ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. zusätzlicher Nutzfläche im Souterrain**
- \* **Weitläufiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse**
- \* **Eingewachsene Begrünung mit hohem Maß an Privatsphäre**
- \* **Flexible Raumstruktur mit zwei weiteren Zimmern für Schlafen, Arbeiten, Gäste oder Familie**
- \* **Separater Küchenbereich mit Einbauküche und Granitarbeitsplatte**
- \* **Großzügiges Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und Doppelwaschtisch**
- \* **Direkt angebundener Hobbyraum im Souterrain mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- \* **Zusätzliche Neben- und Abstellflächen im Untergeschoss**
- \* **Helle Fliesen in Küche, Bad und weiteren Funktionsbereichen**
- \* **Praktischer Tiefgaragenstellplatz**
- \* **Ruhige, grüne Wohnlage in München-Forstenried**

**Número da propriedade: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried**

## **Tudo sobre a localização**

Forstenried im Süden Münchens präsentiert sich als attraktiver Wohnstandort, der durch seine grüne, ruhige und zugleich hervorragend angebundene Lage besticht. München steht für Lebensqualität auf hohem Niveau, geprägt von stabiler Wirtschaft, exzellenter Infrastruktur und vielfältigem kulturellem Angebot. Forstenried fügt sich hier nahtlos ein und bietet Familien ein gepflegtes Umfeld mit hoher Kaufkraft und harmonischem Miteinander. Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Nähe zur U-Bahnstation Basler Straße, die in nur wenigen Minuten erreichbar ist und eine komfortable Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu wichtigen Arbeits-, Schul- und Freizeitstandorten ermöglicht.

Der Stadtteil überzeugt durch seine familienfreundliche Atmosphäre, großzügige Grünflächen und ruhige Wohnstraßen. Hier entsteht ein Zuhause, das Geborgenheit und Lebensqualität vereint – eingebettet in ein etabliertes Wohnumfeld mit stabilen Immobilienwerten und sehr guter Anbindung an den Nahverkehr.

Besonders wertvoll sind die Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe: Kindergärten und Grundschulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, darunter Einrichtungen an der Walliser Straße und der Forstenrieder Allee. Auch weiterführende Schulen wie das Gymnasium München Fürstenried liegen bequem erreichbar. Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken sichern zudem eine gute fußläufige Gesundheitsversorgung – ein beruhigendes Plus für Familien.

Die Freizeitgestaltung wird durch Parks und Spielplätze in unmittelbarer Umgebung bereichert, die bereits nach ein bis vier Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für Bewegung, Erholung und gemeinsames Spielen bieten. Sportliche Aktivitäten ermöglichen nahegelegene Anlagen in etwa sechs bis sieben Minuten Entfernung. Ergänzt wird das Angebot durch kulturelle und kreative Einrichtungen, Cafés, Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Die sehr gute Verkehrsanbindung mit mehreren Buslinien, der Nähe zu wichtigen Autobahnanschlüssen sowie der U-Bahn sorgt für eine ideale Verbindung in alle Richtungen. So profitieren Familien von einer gelungenen Balance zwischen ruhigem Wohnen, urbaner Mobilität und einem sicheren, grünen Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich geborgen fühlen können.

**Número da propriedade: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried**

## **Outras informações**

### **GELDWÄSCHE:**

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### **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.

**Número da propriedade: 26225067 - 81476 München / Forstenried - Forstenried**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Sascha Hadeed**

---

**Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing**

**Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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