München – Forstenried

Freiraum am Reihenende – Reiheneckhaus mit großem Grundstück und Perspektive

Objektnummer: 26225080



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154.53 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 461 m²

Objektnummer: 26225080 - 81476 München – Forstenried

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26225080 - 81476 München – Forstenried

Auf einen Blick

Objektnummer	26225080
Wohnfläche	ca. 154.53 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1961
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 266 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

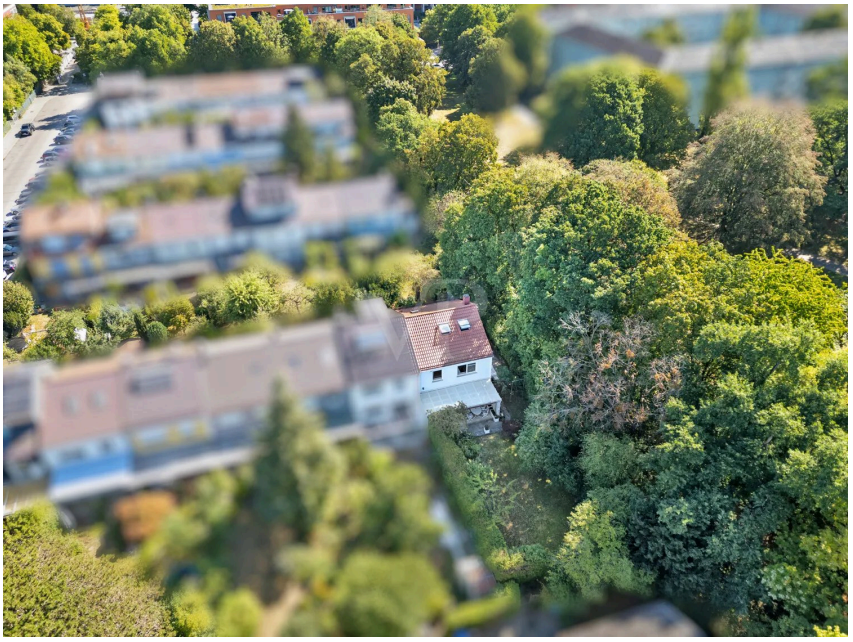
Objektnummer: 26225080 - 81476 München – Forstenried

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	121.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.08.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26225080 - 81476 München – Forstenried

Die Immobilie





Objektnummer: 26225080 - 81476 München – Forstenried

Die Immobilie





Objektnummer: 26225080 - 81476 München – Forstenried

Die Immobilie





Objektnummer: 26225080 - 81476 München – Forstenried

Die Immobilie





Objektnummer: 26225080 - 81476 München – Forstenried

Die Immobilie





Objektnummer: 26225080 - 81476 München – Forstenried

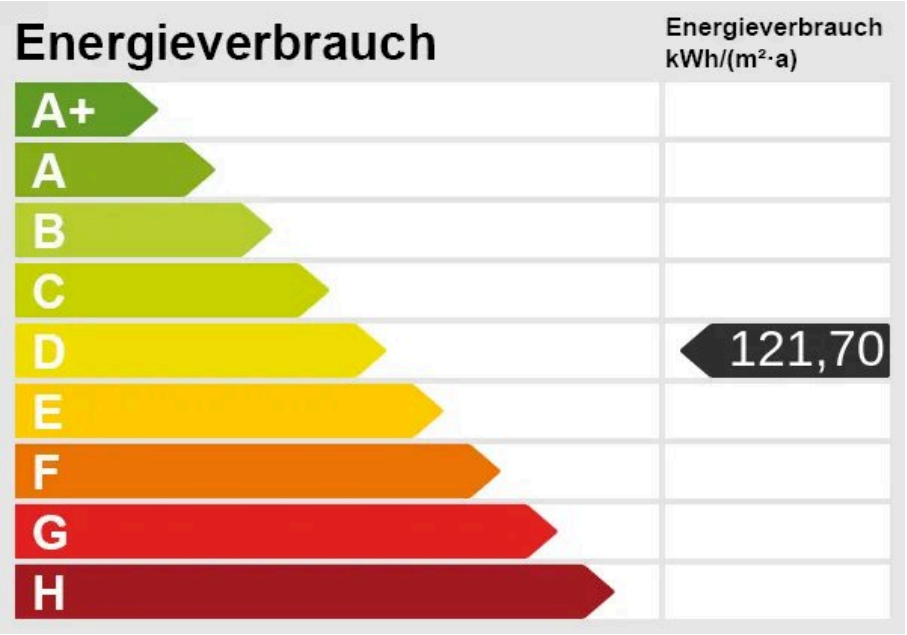
Die Immobilie





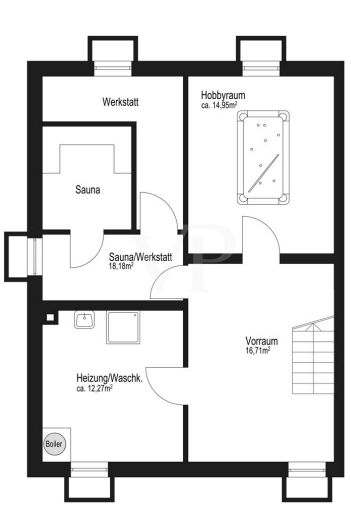
Objektnummer: 26225080 - 81476 München – Forstenried

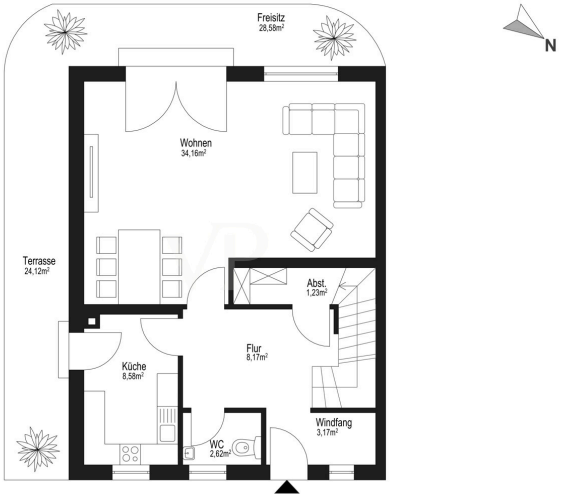
Die Immobilie



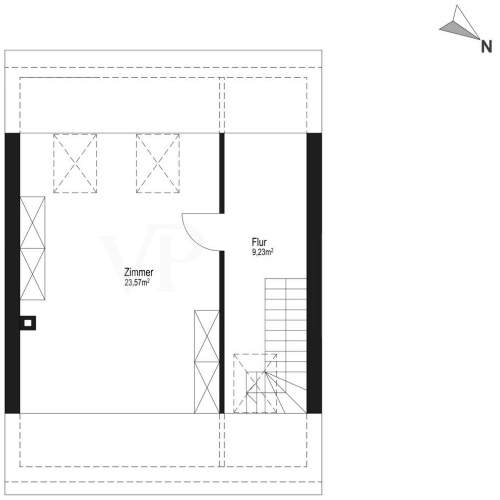
Objektnummer: 26225080 - 81476 München – Forstenried

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26225080 - 81476 München – Forstenried

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit Raum für heute – und Möglichkeiten für morgen

Am Ende der Häuserzeile, von der Straße abgewandt und unmittelbar an eine gepflegte Grünanlage angrenzend, präsentiert sich dieses Reiheneckhaus auf einem ca. 461 m² großen Grundstück. Rund 155 m² Wohnfläche, ein nach Südwesten ausgerichteter Garten und zwei Terrassen schaffen ein Zuhause mit viel Freiraum, angenehmer Privatsphäre und einem besonders geschützten Wohngefühl.

Das 1961 errichtete Haus wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Der gepflegte Gesamtzustand und die solide Gebäudesubstanz bilden eine gute Grundlage für komfortables Wohnen und eröffnen zugleich Spielraum, Ausstattung und Raumkonzept langfristig an die eigenen Vorstellungen anzupassen.

Besondere Endhauslage mit viel Freiraum

Als äußerstes Haus der Reihe profitiert die Immobilie von einer offenen Grundstückssituation und der unmittelbar angrenzenden Grünfläche. Die Lage am Ende der Häuserzeile schafft ein Maß an Freiraum, das innerhalb einer Reihenhausbebauung nur selten zu finden ist. Garten und wesentliche Außenbereiche liegen auf der straßenabgewandten Seite und vermitteln dadurch ein angenehm ruhiges und privates Wohngefühl.

Der großzügige Südwestgarten bildet den Mittelpunkt des Wohnens im Freien. Vom Wohn- und Essbereich führt der direkte Weg auf die überdachte Hauptterrasse und weiter in den Garten. Die Ausrichtung sorgt insbesondere am Nachmittag und Abend für attraktive Lichtverhältnisse. Eine zweite Terrasse schließt seitlich an die Küche an und schafft einen zusätzlichen Platz im Freien. Damit stehen je nach Tageszeit und Anlass unterschiedliche Aufenthaltsbereiche zur Verfügung.

Klar gegliedert und angenehm großzügig

Bereits der Eingangsbereich mit Granitboden vermittelt einen gepflegten Eindruck. Von hier erschließen sich das Gäste-WC, die separate Küche sowie der großzügige Wohn- und Essbereich. Die seitliche Lage des Treppenhauses lässt die Mitte des Hauses vollständig den Wohnräumen und unterstützt damit großzügige Sichtachsen sowie eine klare Raumwirkung. Der direkte Bezug zu Terrasse und Garten verleiht insbesondere dem Wohnbereich zusätzliche Offenheit.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer und ein gepflegtes Badezimmer zur Verfügung. Zwei Waschbecken, eine separate Dusche sowie eine Badewanne bieten

einen komfortablen Rahmen für den Alltag. Eines der Zimmer verfügt zudem über einen kleinen Balkon mit Blick ins Grüne.

Das ausgebaute Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um einen hellen und flexibel nutzbaren Bereich. Ob als Arbeits-, Rückzugs- oder zusätzlicher Wohnbereich – die Ebene lässt sich vielseitig in das persönliche Wohnkonzept integrieren. Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht, Abstellflächen unter den Schrägen schaffen praktische Reserven. Eine Klimaanlage aus dem Jahr 2022 erhöht den Komfort auf dieser Ebene.

Zusätzlichen Raum für Freizeit, Gäste und Entspannung bietet das Untergeschoss. Neben klassischen Funktions- und Abstellflächen stehen hier ein ausgebauter Hobby- bzw. Gästebereich sowie ein separater Saunabereich mit massiver Blockholzsauna zur Verfügung.

Perspektive mit Substanz

Für eine Erweiterung des Hauses wurde im Jahr 2007 eine Baugenehmigung der Landeshauptstadt München erteilt. Die damalige Planung sah unter anderem einen seitlichen Anbau mit zusätzlicher Wohnfläche vor. Die vorhandenen Unterlagen veranschaulichen damit das grundsätzliche Entwicklungspotenzial von Grundstück und Gebäudestruktur.

So verbindet das Haus eine außergewöhnlich geschützte Endlage mit einem großzügigen Grundstück, viel Platz für das Familienleben und der Möglichkeit, die Immobilie langfristig an die eigenen Vorstellungen anzupassen.

Objektnummer: 26225080 - 81476 München – Forstenried

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Reiheneckhaus in besonders geschützter Endlage
* Ca. 461 m² großes Grundstück
* Ca. 155 m² Wohnfläche
* Großzügiger Südwestgarten
* Zwei Terrassen, davon eine überdacht
* Ruhige, straßenabgewandte Ausrichtung
* Direkte Lage an einer gepflegten Grünanlage
* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Gartenzugang
* Drei Schlafzimmer im Obergeschoss
* Gepflegtes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
* Ausgebautes Dachgeschoss mit vielseitiger Nutzung
* Klimaanlage im Dachgeschoss, Baujahr 2022
* Ausgebauter Hobby- bzw. Gästebereich im Untergeschoss
* Separater Saunabereich mit massiver Blockholzsauna
* Kontinuierlich instand gehalten und modernisiert
* Direkte Stromzuleitung zum Haus mit eigenständigem Gebäudeanschluss
* Erweiterungspotenzial durch frühere Baugenehmigung aus 2007

Objektnummer: 26225080 - 81476 München – Forstenried

Alles zum Standort

Familienfreundlich, urban angebunden, grün eingebettet

Die Immobilie befindet sich im Münchner Südwesten in einem gewachsenen Wohnumfeld zwischen Fürstenried und Forstenried. Die Lage verbindet eine sehr gute Anbindung an die Münchner Innenstadt mit kurzen Wegen im Alltag und einem ausgesprochen grünen, familienfreundlichen Umfeld.

Das Quartier ist überwiegend von Wohnbebauung, großzügigen Grünflächen sowie zahlreichen Fuß- und Radwegen geprägt. Spiel- und Freizeitmöglichkeiten, Sportangebote sowie die gute Versorgung mit Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen machen den Standort besonders für Familien attraktiv. Gleichzeitig bleiben sämtliche Vorzüge der Großstadt komfortabel erreichbar.

Sehr gute Anbindung an die Innenstadt

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zu den beiden U-Bahn-Stationen Basler Straße und Forstenrieder Allee. Beide werden von der Linie U3 bedient, die ohne Umstieg über Sendlinger Tor, Marienplatz, Odeonsplatz und Universität bis zur Münchner Freiheit führt. Arbeitsplätze, Hochschulen, Einkaufsmöglichkeiten und das kulturelle Angebot der Innenstadt sind damit komfortabel angebunden.

Auch mit dem Pkw ist die Lage verkehrsgünstig: Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Innenstadt, Mittlerer Ring sowie in das südliche Münchner Umland.

Ein Umfeld, das Familien viel bietet

Für Familien überzeugt die Lage durch ein vielfältiges Angebot an Kinderbetreuung und Schulen. Im näheren Umfeld befinden sich unter anderem der Kindergarten St. Karl Borromäus, das Evangelisch-Lutherische Kinderhaus Andreas, die Wichtel Akademie sowie das Waldorfkinderhaus München Südwest.

Auch die schulische Infrastruktur ist breit aufgestellt: Mit der Grundschule an der Berner Straße und der Grundschule an der Forstenrieder Allee stehen mehrere Grundschulen zur Verfügung. Für ältere Kinder befinden sich mit der Joseph-von-Fraunhofer-Realschule, dem Gymnasium Fürstenried sowie der Freien Waldorfschule München Südwest verschiedene weiterführende Schulen im Stadtteil.

Ergänzt wird das familienfreundliche Umfeld durch vielfältige Sport- und Freizeitangebote. Der TSV Forstenried bietet beispielsweise Fußball, Tennis,

Leichtathletik, Kinderturnen und zahlreiche weitere Sportarten an verschiedenen Standorten im Viertel.

Einkaufen bequem im eigenen Viertel

Auch im Alltag punktet die Lage mit kurzen Wegen. Entlang der Forstenrieder Allee und der Züricher Straße befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister. Dazu zählen unter anderem REWE in der Züricher Straße, EDEKA Beck an der Forstenrieder Allee, PENNY und dm in der Züricher Straße sowie NORMA an der Forstenrieder Allee. Apotheken, Bäckereien, kleinere Fachgeschäfte und weitere Dienstleistungen ergänzen das Angebot. Viele Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich somit unkompliziert im direkten Wohnumfeld erledigen.

Zwischen Stadtleben und Natur

Einen besonderen Reiz erhält die Lage durch die Nähe zu den großzügigen Grün- und Erholungsflächen des Münchner Südwestens. Der Forstenrieder Park mit seinem weitläufigen Netz an Rad- und Wanderwegen bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Jogging- und Fahrradtouren. Auch der Südpark und die verbindenden Grünzüge sind gut erreichbar und erweitern das Freizeitangebot unmittelbar vor der Haustür.

Gerade für Familien entsteht dadurch eine attraktive Kombination: Kindergarten und Schule im Umfeld, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in kurzer Distanz, eine direkte U-Bahn-Verbindung in die Innenstadt und viel Natur für gemeinsame Freizeitaktivitäten. So verbindet die Lage auf angenehme Weise urbanes Münchner Leben mit einem grünen und familienorientierten Wohnumfeld.

Objektnummer: 26225080 - 81476 München – Forstenried

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26225080 - 81476 München – Forstenried

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com