



81476 München

Exklusive Doppelhaushälfte mit sonnigem Südwest-Garten in Forstenried



1.450.000 €

Kaufpreis

130 m²

Wohnfläche

313 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Angelos Milinski

Tel.: 089 749830-19

a.milinski@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	313 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.450.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die im Exposé



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	28.04.2026
gültig bis	27.04.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1982
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	126.2
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr	1982
letzte Modernisierung	2022
Zustand	vollsanziert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Umfassende und hochwertige Modernisierung im Jahr 2022
- Klassischer, durchdachter Grundriss mit modernem Wohnkomfort
- Großzügige, lichtdurchflutete Räume
- Neue, energieeffiziente Fenster mit Wärmeschutzverglasung

Wohn- & Essbereich

- Offener Wohn- und Essbereich als zentraler Lebensmittelpunkt
- Edles Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Stilvoll erneuerte Innentüren
- Helle, freundliche Wohnatmosphäre

Küche

- Hochwertige Einbauküche mit moderner Ausstattung
- Markengeräte von Bosch und Miele
- Zentrale Kücheninsel
- Großzügige Arbeitsflächen und Stauraumlösungen

Schlaf- & Nutzräume

- Ruhig gelegenes Schlafzimmer im Obergeschoss
- Zwei flexibel nutzbare Zimmer (z. B. Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)
- Beheizter Hobby- bzw. zusätzlicher Schlafräum im Untergeschoss mit Wohnqualität

Bäder

- Modernisiertes Badezimmer im Obergeschoss mit komfortabler Dusche
- Zusätzliches Badezimmer im Untergeschoss mit Badewanne
- Hochwertige Sanitärausstattung und klare, moderne Gestaltung



Technik & Komfort

- Neue Heizkörper im gesamten Haus
- Angenehmes Raumklima in allen Bereichen
- Zeitgemäße Gebäudetechnik

Außenbereich

- Ca. 313 m² großes Grundstück
- Sonniger Garten mit Süd-West-Ausrichtung
- Neu angelegter Gartenbereich
- Hohe Privatsphäre
- Im hinteren Garten an der Mauer befinden sich bereits alle Anschlüsse für eine Outdoorküche

Sonstiges

- Einzelgarage mit Stromanschluss



Beschreibung

Diese ansprechende Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1982 wurde im Jahr 2022 mit viel Liebe zum Detail umfassend und hochwertig modernisiert. Heute präsentiert sich die Immobilie als stilvolles Zuhause für Käufer mit gehobenem Anspruch, die besonderen Wert auf Qualität, Design und eine ruhige Wohnlage legen.

Die gelungene Verbindung aus klassischer Architektur und zeitgemäßem Wohnkomfort schafft ein harmonisches Gesamtbild. Ein durchdachter Grundriss, lichtdurchflutete Räume sowie eine hochwertige Ausstattung sorgen für ein exklusives Wohngefühl auf allen Ebenen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügig geschnittene Diele, die ein angenehmes Gefühl von Offenheit und Wertigkeit vermittelt.

Das Erdgeschoss bildet mit seinem offen gestalteten Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Großzügige, moderne Fenster mit Wärmeschutzverglasung schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnen einen schönen Blick in den neu angelegten Garten mit Südwest-Ausrichtung. Über eine große Schiebetür gelangen Sie direkt in den Garten, ein Detail, das dem Haus eine besondere Wohnqualität verleiht und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich ermöglicht.

Der sonnige Garten stellt ein echtes Highlight dar. Umlaufende Hecken sorgen für angenehme Privatsphäre und laden zum Verweilen ein. Auf der Terrasse am Wohnzimmer lässt sich mühelos ein großer Esstisch platzieren, ideal, um in den Sommermonaten entspannt im Freien zu speisen.

Der Wohnbereich überzeugt durch edles Echtholzparkett sowie stilvoll erneuerte Innentüren, die eine warme und zugleich elegante Atmosphäre schaffen.

Die hochwertig ausgestattete Einbauküche erfüllt höchste Ansprüche: Ausgewählte Markengeräte von Bosch und Miele, eine zentrale Kochinsel sowie großzügige Arbeits- und Stauraumlösungen machen sie sowohl funktional als auch repräsentativ.

Im Obergeschoss befinden sich neben einem ruhigen Schlafzimmer zwei weitere Räume, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das modern gestaltete Badezimmer besticht durch klare Linien, hochwertige Materialien und eine komfortable Dusche.

Das Untergeschoss erweitert die Wohnfläche um einen beheizten Hobby- oder Schlafräum mit wohnlichem Charakter. Der ca. 35 m² große Raum ist mit einer Küche ausgestattet und wird derzeit als Kinderzimmer/Kinderwohnung genutzt. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen integrierten Essbereich, einen separaten Schlafbereich sowie eine eigene Ankleide. Auf dieser Ebene befindet sich zudem ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne.

Neue Heizkörper sorgen im gesamten Haus für ein angenehmes Raumklima.

Eine Einzelgarage sowie ein Außenstellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Lage

Der Münchner Stadtteil Forstenried zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im südlichen Stadtgebiet und überzeugt durch seiner Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe. Geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen mit Einfamilien- und Reihenhäusern, bietet das Umfeld eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre mit hohem Wohnwert.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum weitläufigen Forstenrieder Park, einem der



größten zusammenhängenden Waldgebiete Münchens. Ob Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren: Die Natur beginnt hier praktisch vor der Haustür und bietet ganzjährig vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind in kurzer Distanz erreichbar. Familien finden ein breites Angebot an Kindergärten, Schulen und Spielplätzen in der näheren Umgebung, was den Standort besonders attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Mehrere Buslinien gewährleisten eine flexible Mobilität im Viertel und darüber hinaus. Über diese besteht auch eine schnelle Anbindung an die U-Bahnlinie U3 mit direkter Verbindung in die Münchner Innenstadt.

Ein weiterer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zu den oberbayerischen Seen und den Alpen. Ziele wie der Starnberger See oder die beliebten Ausflugsregionen im Voralpenland sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Insgesamt vereint diese Lage auf ideale Weise Ruhe, Naturverbundenheit und städtische Infrastruktur, eine Kombination, die für Familien und auch für Berufstätige äußerst attraktiv ist.

Sonstige Angaben

Die Wohnfläche berechnet sich wie folgt: Die reine innenliegende Wohnfläche beträgt 111,3 m². Weitere 18,7 m² entfallen anteilig auf die Terrassen vor und hinter dem Haus. Der gesamte Keller wurde bei der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt.

Der Gesamtangebotspreis inklusive Gartenhaus, Garage und Außenstellplatz beträgt 1.490.000 €.

Auf Wunsch können die Möbel sowie das Inventar des Hauses mit übernommen werden; diese sind bereits im Angebotspreis berücksichtigt.



















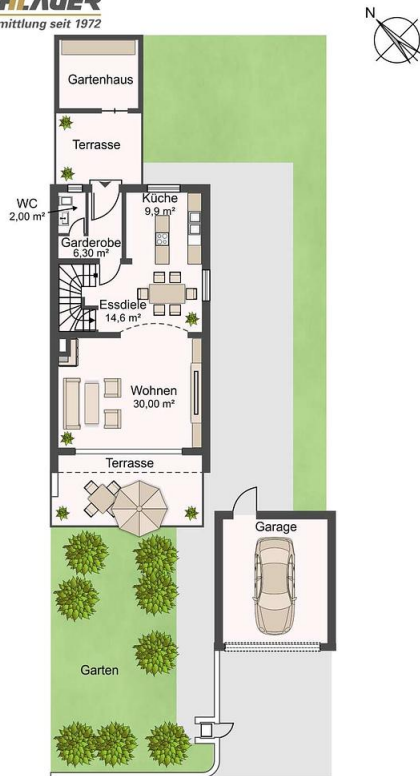




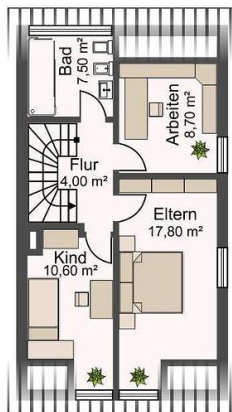




GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972





GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

