

**81476 München**

Charmantes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage von Forstenried

**2.200 €**

Kaltmiete

110 m²

Wohnfläche

5

Zimmer

GERSCHLAUER

Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Julia Ettenhuber

Tel.: 089 749830-22

j.ettenhuber@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.200 €
Nebenkosten	75 €
provisionspflichtig	✗
Kautionstext	6600

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellldatum	24.10.2025
gültig bis	23.10.2035
Baujahr (Haus)	1962
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	215.92
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	G

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Nichtraucher	✓

Zustand

Baujahr	1962
Zustand	teil- /



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Laminat	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Reihenmittelhaus mit ca. 110 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer
- Terrasse mit angrenzendem, ruhigen Garten
- teilweise renoviert
- Einbauküche mit guten Elektrogeräten vorhanden, kann aber vom Mieter auf eigene Kosten und nach Absprache mit dem Vermieter ausgetauscht werden
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Gas-Heizung aus 2024
- viele Staumöglichkeiten
- perfekt geeignet für eine kleine Familie
- kein Stellplatz



Beschreibung

Willkommen in diesem charmanten Reihenmittelhaus, das nach einigen Renovierungsarbeiten nun in neuem Glanz erstrahlt und mit seinem großzügigen Raumangebot sowie seinem besonderen Charakter begeistert.

Im Rahmen der Renovierung wurden vor allem die Böden, Wände und kleinere Details renoviert, was dem Haus eine frische und moderne Ausstrahlung verleiht. Gleichzeitig bietet es weiterhin reichlich Potenzial, um es ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und zu einem behaglichen, persönlichen Zuhause zu machen.

Die liebevollen Details und die einladende Grundstruktur verbinden sich perfekt zu einem Heim, das Individualität und Komfort vereint. Ideal für alle, die ein Haus mit Flair und modernem Charme suchen.

Das Reihenmittelhaus erstreckt sich über vier Etagen – Erdgeschoss, erstes Obergeschoss, Dachgeschoss und Keller – und bietet somit ausreichend Platz für die ganze Familie.

Im Eingangsbereich erwartet Sie ein praktisches Gäste-WC, das Komfort und Funktionalität vereint. Die Einbauküche ist älteren Jahrgangs, allerdings mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Sie kann auf Wunsch, nach Absprache und auf eigene Kosten individuell gestaltet oder ausgetauscht werden, um den persönlichen Geschmack perfekt zu treffen.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich im Erdgeschoss öffnet sich zur sonnigen Terrasse, die ideal ist, um entspannte Stunden im angrenzenden Garten zu verbringen. Hier können Sie Ihre Freizeit im Grünen genießen und den Alltag hinter sich lassen.

Auf den oberen Etagen befinden sich jeweils Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Zudem gibt es im 1. Obergeschoss ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro oder für kreative Tätigkeiten eignet. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich als kleiner Leseraum oder Rückzugsort perfekt nutzen lässt.

Das Haus bietet außerdem zahlreiche Stauraummöglichkeiten – nicht zuletzt im großzügigen Keller, der zusätzlichen Platz für Ihre persönlichen Gegenstände bietet.

Für behagliche Wärme sorgt eine Gas-Heizung, die im Jahr 2024 erneuert wurde.

Diese Immobilie ist somit die ideale Wahl für Familien, die ein Zuhause mit viel Potenzial suchen und es nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die ruhige Lage und die durchdachte Raumauflistung schaffen dabei eine besondere Atmosphäre zum Wohlfühlen. Besonders attraktiv ist es auch für Menschen, die eine kreative oder handwerkliche Ader haben – hier gibt es zahlreiche Möglichkeiten, eigene Ideen umzusetzen und das Haus nach individuellen Wünschen zu gestalten.

Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen: 2.200,- € Kaltmiete zzgl. 75,- € geschätzte Nebenkosten (ohne Heizkosten), ergibt eine Gesamtmiete von 2.275,- € (ohne Heizkosten). Für die Heizkosten fallen zusätzlich ca. 300,- € monatlich an. Der Vertrag wird allerdings vom Mieter direkt mit dem Gas-Anbieter abgeschlossen.

Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer angenehmen Lage, die sowohl eine gute Infrastruktur als auch eine hohe Lebensqualität bietet.

Die Gegend ist ideal für Familien, da sie in der Nähe von zahlreichen Schulen, Kindertagesstätten und Spielplätzen liegt. Verschiedene Grundschulen und weiterführende Schulen sind bequem erreichbar, sodass der Schulweg kurz und sicher ist. Auch Kitas und Betreuungseinrichtungen sind in der Umgebung vorhanden und bieten flexible Betreuungszeiten.

Für Erholung und Freizeitspaß sorgen nahegelegene Grünflächen und Parks, wie zum Beispiel der nahe gelegene Forstenrieder Park, der viel Raum für Spaziergänge, Radfahren, Spielplätze und sportliche Aktivitäten bietet. Hier können Kinder unbeschwert aufwachsen und die Natur genießen.



Die Lage zeichnet sich aber auch durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Die nächste U-Bahn-Station (Forstenrieder Allee) ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zu anderen Stadtteilen ermöglicht. Zusätzlich befindet sich die Bushaltestelle "Kriegelsteinerstraße" (Linie 132) direkt ums Eck.

Das Reihenmittelhaus ist aber auch gut an das Straßennetz angebunden, sodass Sie mit dem Auto bequem in die Innenstadt oder zu den Autobahnen gelangen. Die Anbindung an die Autobahn ist ebenfalls schnell erreichbar, was für mehr Flexibilität für Pendler sorgt.

In der näheren Umgebung finden Sie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Ärzte, Banken und andere Dienstleister sind bequem erreichbar.

Diese Lage bietet somit eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen in einer familienfreundlichen Umgebung, einer guten Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.









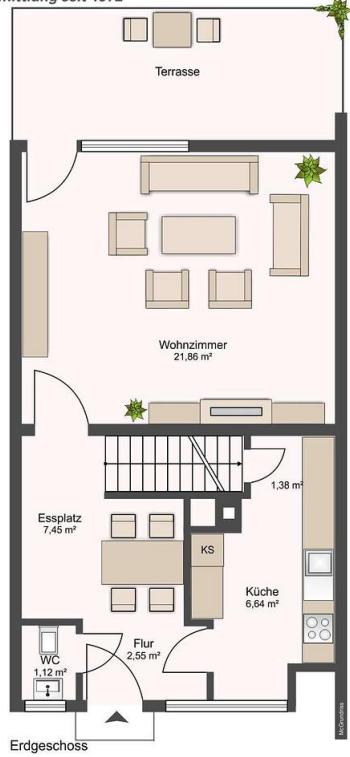






**GERSCHLAUER**

Immobilienvermittlung seit 1972

**GERSCHLAUER**

Immobilienvermittlung seit 1972



1. Obergeschoss

**GERSCHLAUER**
Immobilienvermittlung seit 1972**GERSCHLAUER**
Immobilienvermittlung seit 1972

Dachgeschoß

