



81476 München / Forstenried

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung im begehrten Münchner Süden



589.000 €

Kaufpreis

76,4 m²

Wohnfläche

80,97 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Sebastian Krinninger

Tel.: 00491741953879

sebastian.krinninger@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76,4 m ²
Nutzfläche	80,97 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
vermietbare Fläche	76,4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	589.000 €
Hausgeld	469 €
Aussen-Courtage	*3,57 % inkl. 19

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.11.2027
Baujahr (Haus)	2000
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	56.00
Primär-Energieträger	FERN



Zustand

Baujahr	2000
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr: 2000
- Wohngebäude in ruhiger, grüner Lage
- 1. Obergeschoss
- moderner Personenaufzug
- ruhiger Innenhof mit vielen Grünflächen
- 2 Schlafzimmer
- 1 Küche (gefließt)
- Bad mit WC, Wanne sowie Waschbecken mit beleuchteten Spiegel (gefließt)
- Gäste-WC (gefließt)
- Parkettboden
- Balkon in Süd-Ausrichtung
- große Fensterflächen
- gute Verkehrsanbindung sowie optimaler ÖPNV
- Kellerabteil



Beschreibung

Die im ersten Obergeschoss eines im Jahr 2000 erbauten Mehrfamilienhauses gelegene Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle Wohnbereiche.

Bereits beim Betreten empfängt Sie die Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe und Stauraum bietet. Von hier aus gelangen Sie in alle Wohnräume. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung: großzügig geschnitten und lichtdurchflutet. Von hier aus betreten Sie den Balkon mit Südausrichtung, der ideale Sonnenverhältnisse bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die Küche ist praktisch geschnitten und bietet genügend Raum für eine moderne Einbauküche mit Oberschränken sowie eventuell eine Sitzgelegenheit zum Essen.

Zwei Schlafzimmer runden das Raumangebot ab: Das Elternschlafzimmer bietet viel Platz und eine angenehme Rückzugsmöglichkeit, während das Kinderzimmer sich ebenso flexibel als Büro oder Gästezimmer nutzen lässt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, während ein separates WC zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Sämtliche Räume (bis auf ein Schlafzimmer) sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet. Die Küche sowie das Badezimmer und das Gäste-WC ist gefliest.

Die Wohnung kombiniert eine praktische Aufteilung mit einem angenehmen Wohnambiente – ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger.

Der Kaufpreis für diese Immobilie beläuft sich auf 589.000 EUR. Ein Tiefgaragenstellplatz ist nicht vorhanden.

Lage

Das Objekt befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Forstenried im Südwesten der Landeshauptstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre aus und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien sowie kleinere Fachgeschäfte in der nahen Umgebung zur Verfügung.

Die verkehrstechnische Anbindung ist optimal: Mit der U-Bahn-Linie U3 (Haltestellen Forstenrieder Allee oder Basler Straße) gelangt man in etwa 15–20 Minuten direkt in die Münchner Innenstadt. Über den Mittleren Ring sowie die nahe gelegene A95 ist auch der Individualverkehr bestens angebunden – sowohl in Richtung Zentrum als auch ins bayerische Voralpenland.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Forstenrieder Park, einem weitläufigen Wald- und Erholungsgebiet, das ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging, Radfahren oder einfach zur Erholung im Grünen bietet.

Damit verbindet die Lage in Forstenried die Vorzüge ruhigen Wohnens im Grünen mit der Urbanität und Infrastruktur der Großstadt.

Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.11.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 56.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

***Hinweis auf Provisionspflicht:**

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.














GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Sebastian Krinninger
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 174 195 38 79
sebastian.krinninger@grafimmo.de