



81476 München

Tradition neu interpretiert: 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung in historischem Bauernhaus



1.950 €

Kaltmiete

68 m²

Wohnfläche

72 m²

Nutzfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Nina Dreher

Tel.: +49 89 15 94 55-26

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68 m²
Nutzfläche	72 m²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.950 €
Nebenkosten	400 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1751
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1751
letzte Modernisierung	2022
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Fichtendielenparkett in den Schlafzimmern, geglätteter Beton im Erdgeschoss, Tonfliesen im Bad und im Gäste-WC
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat steuerbar über Raumthermostate
- Schreinerküche mit Fichtenholzfronten und Arbeitsfläche aus Granit (Nero Assoluto), ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler (alles Miele), eingelassener Spüle (Blanco) und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Tageslicht-Duschbad mit roten Tonfliesen, ausgestattet mit Naturstein-Waschtisch mit Aufsatzbecken (Geberit) und Armatur von herzbach, Spiegel mit Wandleuchten, Dusche und WC (Geberit)
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit Handwaschbecken mit Armatur von herzbach, WC (Geberit), Spiegel und Deckenleuchte
- Waschmaschinenanschluss in der Abstellkammer
- Hochwertige Schreinereinbauten: Einbauschränke mit Fronten aus Fichtenholz in den (Schlaf-)Zimmern und im Flur (OG), Sitzbank aus Fichtenholz in Verlängerung der Küchenzeile
- Anthrazitgraue Alu-Fenster, 3-fach verglast; Lärchenholzlamellen vor den Fenstern im Obergeschoss
- Fichtenholz-Innentüren mit schwarzen Beschlägen
- LAN-Verkabelung
- Terrasse, ausgestattet mit Gartenmöbeln (Tisch, Bank, zwei Stühlen, zwei Hockern) von Serax und Sonnenschirm (Skagerak)
- Kellerabstellraum, mit Beleuchtung und Steckdose
- Tiefgaragenstellplatz, über Autolift zugänglich



Beschreibung

Alt und Neu, Stadt und Land: Der Derzbachhof aus dem Jahr 1751 ist das älteste Bauernhaus Münchens. 2022 wurde das denkmalgeschützte Anwesen in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde behutsam und aufwändig saniert und um einen modernen Anbau ergänzt. Die Wohnung befindet sich im historischen Gebäude, der ehemaligen Tenne.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 68 m² und verteilen sich auf zwei Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, ein weiteres Zimmer, eine Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss sind zwei nahezu gleichwertige (Schlaf-)Zimmer und ein Bad untergebracht. Zudem gibt es eine Sonnenterrasse mit Gartenmöbeln und Sonnenschirm. Eine urige Wohnküche und eine Stube im Erdgeschoss des Bauernhauses nebenan, können bei Bedarf genutzt werden. Auch im liebevoll und vielseitig angelegten Garten mit Teich, Quellsteinbrunnen, Holzliegen, Hochbeeten, Yoga-Deck, Grillplatz und Gartenhaus kann gemeinschaftlich gegärtnert, gespielt, gefeiert und entspannt werden. Zum Objekt gehören ein Kellerabstellraum und ein Tiefgaragenstellplatz, der über einen Autolift zugänglich ist.

Echtholzböden, stilvolle Holzwandverkleidungen, geglätteter Beton und Tonfliesen bilden das stille, harmonisch abgestimmte Materialensemble. Naturbelassenes Balkenwerk ist eine Reminiszenz an frühere Zeiten, eine Fußbodenheizung sorgt für modernsten Wohnkomfort. Die perfekte Symbiose aus Stadt und Natur schafft ein wunderbares Wohnumfeld mit einmaligem Charme.

Lage

Mit seinem dörflich-charmanten Charakter gilt Forstenried als angenehmes Wohnviertel mit hohem Freizeitwert im Münchner Süden. Die exklusiv von uns zur Miete angebotene Wohnung liegt im historischen Ortskern. Ausgezeichnet ist auch die familienfreundliche Infrastruktur: In unmittelbarer Nachbarschaft liegen Kita und Grundschule. Auch Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Der Forstenrieder Park lädt mit seinem ausgedehnten Wegenetz zur Erholung im Grünen ein. Über die ca. 12 Gehminuten entfernte U-Bahn-Station „Basler Straße“ (U3) ist die Wohnung ideal an den ÖPNV angeschlossen.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









GRUNDRISS ERDGESCHOSS

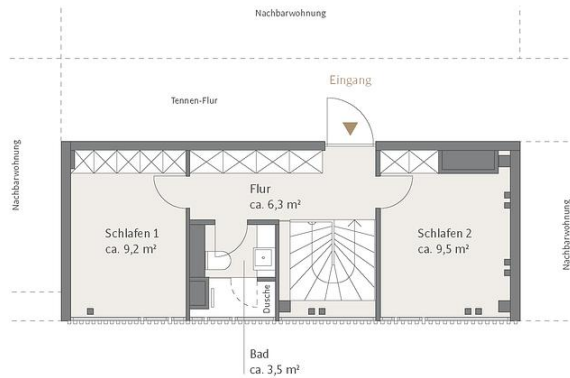
	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	39,3	4,6	43,9
Wohnen	12,0		12,0
Küche	10,3		10,3
Abstellraum	2,9		2,9
WC	1,0		1,0
Arbeiten	8,5		8,5
Terrasse zu 1/2	4,6	4,6	9,2
Gesamt Erdgeschoss	39,3	4,6	43,9

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.

Raumhöhen ca. 2,55 m





GRUNDRISS OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Obergeschoss	28,5	0,0	28,5
Flur	6,3		6,3
Bad	3,5		3,5
Schlafen 1	9,2		9,2
Schlafen 2	9,5		9,5
Gesamt Obergeschoss	28,5	0,0	28,5

* = zu ½ in Wfl.
Raumhöhen bis ca. 3,26 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	39,3	4,6	43,9
Obergeschoss	28,5	–	28,5
Gesamt	67,8	4,6	72,4

Alle Flächen sind Circa-Angaben