

Exposé

Einfamilienhaus in München - Forstenried

Ruhig gelegenes, sonniges Einfamilienhaus mit großem Garten in Forstenried



Objekt-Nr. **OM-319431**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.680.000 €**

Ansprechpartner:
Matschke

81476 München - Forstenried
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	717,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	84,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das gepflegte Einfamilienhaus mit ca. 170 qm. Wohnfläche befindet sich auf einem sonnigen und ruhigen Eckgrundstück in Forstenried.

1. Im Erdgeschoss finden Sie:

- einen großzügigen, repräsentativen Eingangsbereich mit Marmortreppe in den ersten Stock;
- Küche mit Fenster in den Vorgarten
- Sonniges Wohn- und Esszimmer mit großer Fensterfront und Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC
- Großzügiges Büro mit Blick in den Garten
- großer und eingewachsener Garten mit Süd-/Westausrichtung.
- Große Garage sowie Stellplatz vor der Garage

2. Im Obergeschoss:

- großer Balkon mit Süd-/Westausrichtung und Blick in den Garten
- Schlafzimmer mit Zugang zum Dusch-Bad
- zwei Kinder/Gästezimmer
- kleines Büro
- Bad mit Badewanne und Dusche
- über eine ausziehbare Treppe ist der Dachboden erreichbar. Die Erschließung des Dachbodens dürfte gut möglich sein und würde die Wohnfläche erheblich vergrößern (bislang nicht geprüft).

3. Im Keller:

- große Nutzfläche mit ca. 84 qm verteilt über 3 Räume (davon 2 Räume mit Lichtgraben) und separater Wasch- und Trockenraum sowie Heizungsraum.

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1975 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Entsprechend dem Baujahr sind Renovierungsarbeiten, insbesondere energetische Maßnahmen erforderlich. Die Immobilie wurde durchgehend bewohnt und die Substanz ist sehr gut.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor (Energieklasse G).

Keine Makleranfragen erwünscht.

Lage

Die Lage ist perfekt: sehr ruhige Seitenstraße in einer zentralen Ein- und Zweifamilienhaussiedlung von Forstenried. Sie profitieren von einer hervorragenden

Infrastruktur und einer guten Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. In wenigen Minuten sind Sie zu Fuß an der U-Bahn-Haltestelle Baslerstraße (U3) und von dort in nur 15 Minuten in der Innenstadt (Sendlinger Tor). Zudem auch bestens an die Autobahn (A95) und den Mittleren Ring angebunden. Für Erholungssuchende befindet sich der Forstenrieder Park in unmittelbarer Nähe (ca. 5 Min. mit dem Fahrrad).

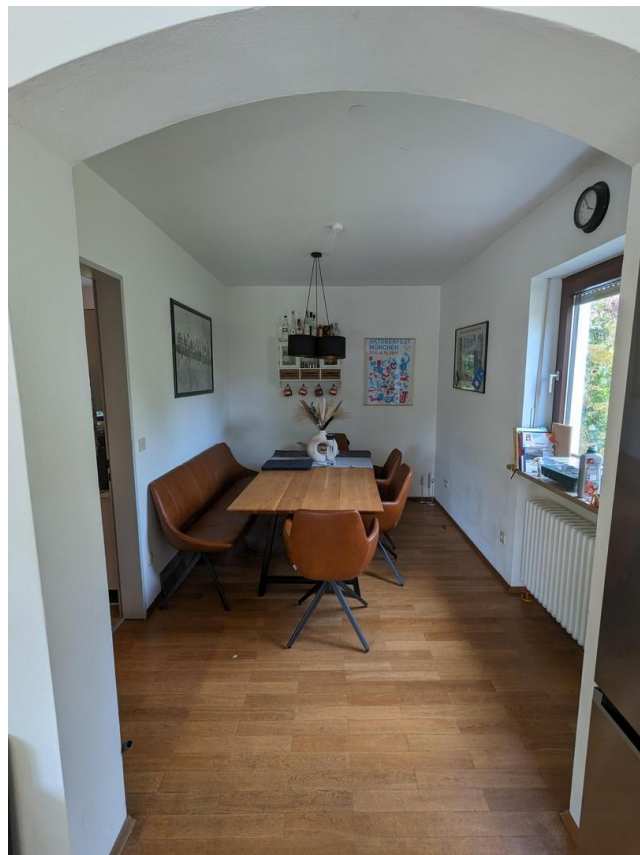
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



1. Stock



Zimmer