

# Exposé

Doppelhaushälfte in München

**Großzügige DHH, Forstenried, ungestörte  
Südausrichtung.**



Objekt-Nr. OM-424273

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.599.500 €**

81476 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	351,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	202,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erfüllte Freude am Wohnen, und das quasi wie im EFH: In klassisch solider, massiver Ziegelbauweise entsteht hier aktuell ein zeitgemäß modernes, helles und familienfreundliches Doppelhaus - in ungewöhnlich großzügigen Dimensionen konzipiert. Und mit mehr als genug Spielraum zur persönlichen Entfaltung, verteilt auf 4 Stockwerke.

Die geschickte Flächennutzung sowie Anordnung der beiden Haushälften in einer Nord-Süd-Achse bildet automatisch eine Privatsphäre, die sonst nur das freistehende Einfamilienhaus gewährt. Bedeutet: Hier kann unbeeinträchtigtes Familienleben stattfinden. Ganz simpel. Und insbesondere die so gut wie nicht einsichtige südliche Grundstückshälfte bildet naturgemäß eine besonders hohe Lebensqualität.

Fertigstellung: 5/2026

## Ausstattung

- Massive Ziegelbauweise
- Parkett, Naturwerkstein, Fliesen
- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Zusatzkosten für den Bau einer massiven Einzelgarage samt intensiver Dachbegrünung (behördliche Vorschrift der UNB) und privatem Stellplatz davor: 29.500 €.

## Lage

Das Beste aus zwei Welten, Urbanität und Naturnähe, beides in Hülle und Fülle: Forstenried als südlichster Stadtteilsläufer ist vornehmlich wegen seiner privilegierten Lage bekannt wie begehrte, natürlich auch und gerade bei Familien, zumal Spielplätze, Kindergärten und Schulen schnell wie sicher erreichbar sind.

Diese geradezu ideale Schnittstelle zwischen Stadt und Land punktet einfach mit einer enormen Menge an Freizeit- und Sportangeboten, einer lückenlosen Infrastruktur, die sämtliche Bedürfnisse abdeckt, und nicht zuletzt mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung - egal, ob zur Fortbewegung das Auto oder der öffentliche Nahverkehr genutzt wird. So liegen etwa Bushaltestellen und U-Bahn-Stationen in fußläufiger Distanz. Beispiel: Es dauert rund 15 Minuten, und man ist entweder in der Stadtmitte oder alternativ am Starnberger See samt traumhaftem Bergblick.

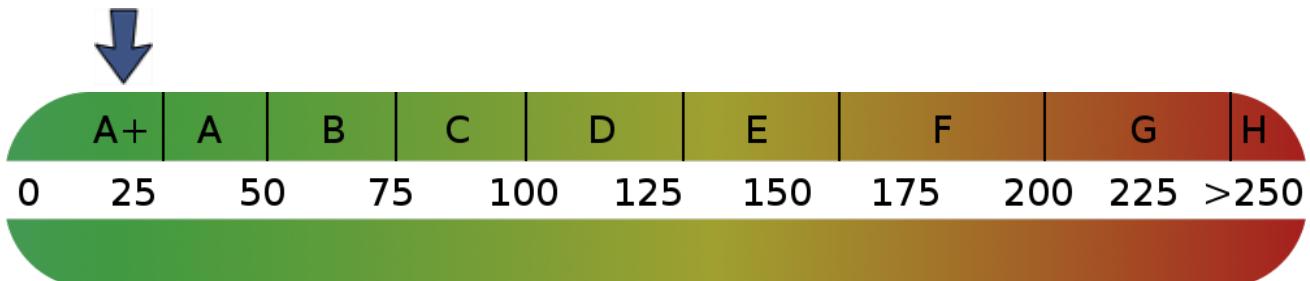
Wald- und Naturliebhaber können auf die Knie gehen angesichts des wunderschönen, weitläufigen Forstenrieder Parks, der ein paar Steinwürfe entfernt von der Haustüre liegt. Ähnlich beglückt sind Menschen mit beispielsweise diesen Vorlieben: Reiten, Tennis, BMX- und Rennrad sport, Leichtathletik, Kraftsport, Fußball, Handball, Basketball, Volleyball, Schwimmen, Turnen, und so weiter und so fort ... All das in Griffweite!

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



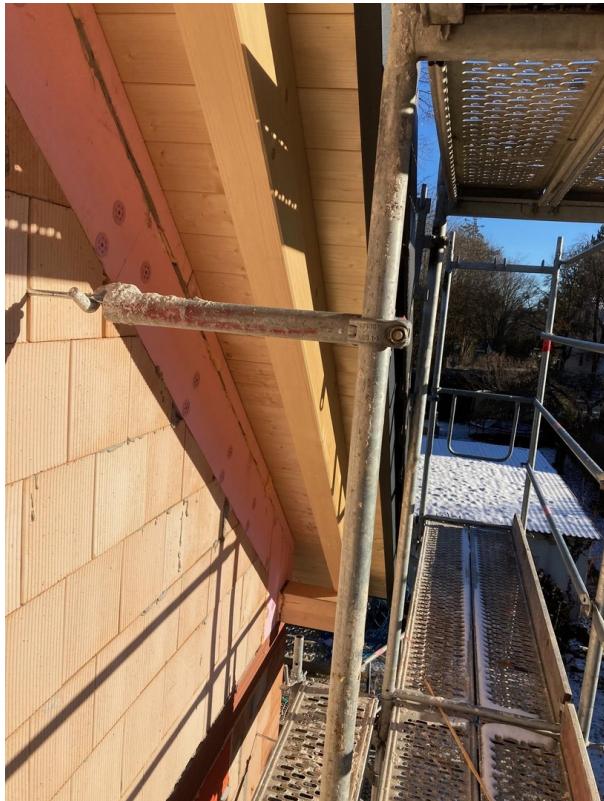
# Exposé - Galerie



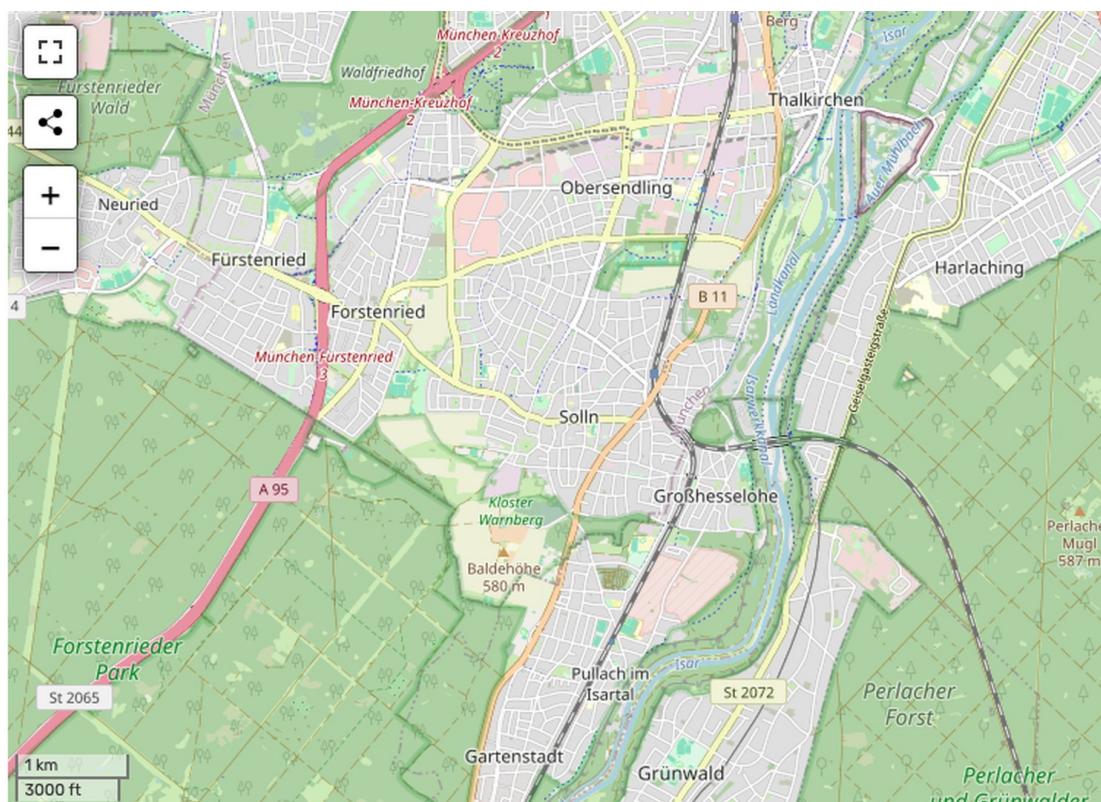
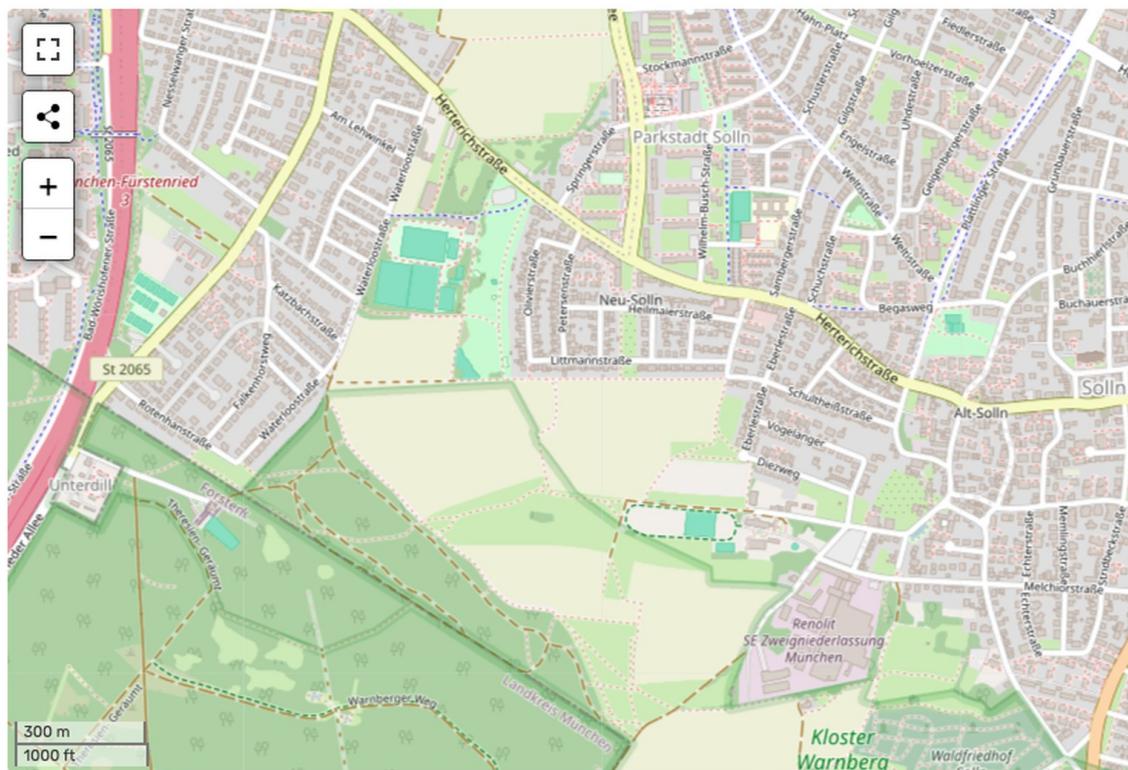
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

