

Exposé

Doppelhaushälfte in München

Leben wie im EFH, Platz ohne Ende, abgeschirmte Südlage, 0 € Provision..



Objekt-Nr. **OM-424273**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.532.000 €**

81476 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	349,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	204,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	41,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In klassisch solider, massiver Ziegelbauweise entsteht hier aktuell ein zeitgemäß modernes, helles und familienfreundliches Doppelhaus - konzipiert in ungewöhnlich großzügigen Dimensionen. Und mit viel Spielraum zur freien persönlichen Entfaltung, verteilt über 4 Stockwerke:

Die geschickte Flächennutzung sowie Anordnung der beiden Haushälften, quasi in einer Nord-Süd-Achse, schafft automatisch eine Privatsphäre, die sonst nur das freistehende Einfamilienhaus gewährt. Bedeutet in der Konsequenz: unbeeinträchtigtes Familienleben. Unsere Nachbarn (rundum alles erfreulich angenehme Zeitgenossen!) sind nun mal zum Glück jeweils so weit weg, dass sie gar nicht störend in Erscheinung treten können. So einfach. Und gerade die kaum einsichtige südliche Grundstückshälfte bildet naturgemäß eine besonders hohe Lebensqualität ab.

Randnotiz, Thema Alleinstellungsmerkmal, was natürlich der Erwähnung bedarf - wirklich großes Glück, der Clou schlechthin: Die teils riesigen im Südwesten anschließenden Grundstücke sind unbebaut, und der unmittelbare Nachbar dürfte, selbst wenn er wollte, sogar weder seinen eingeschossigen Bungalow (Denkmalschutz) noch sein Grundstück baulich verändern (Verbot der sogenannten rückwärtigen Bebauung). So lauten die strikten Vorgaben der LBK. Dem Himmel sei Dank!

Fertigstellung: 6/2026

Ausstattung

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

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Kosten für die geräumige und ebenerdige Einzelgarage mit intensiver Dachbegrünung (Vorschrift der UNB), dazu eigener Stellplatz davor: 23.000 €.

Lage

Das Beste aus zwei Welten, Urbanität und Naturnähe, beides in Hülle und Fülle: Forstenried als südlichster Stadtausläufer ist vornehmlich wegen seiner privilegierten Lage bekannt wie begehrt, 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 Rennradsport, 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie

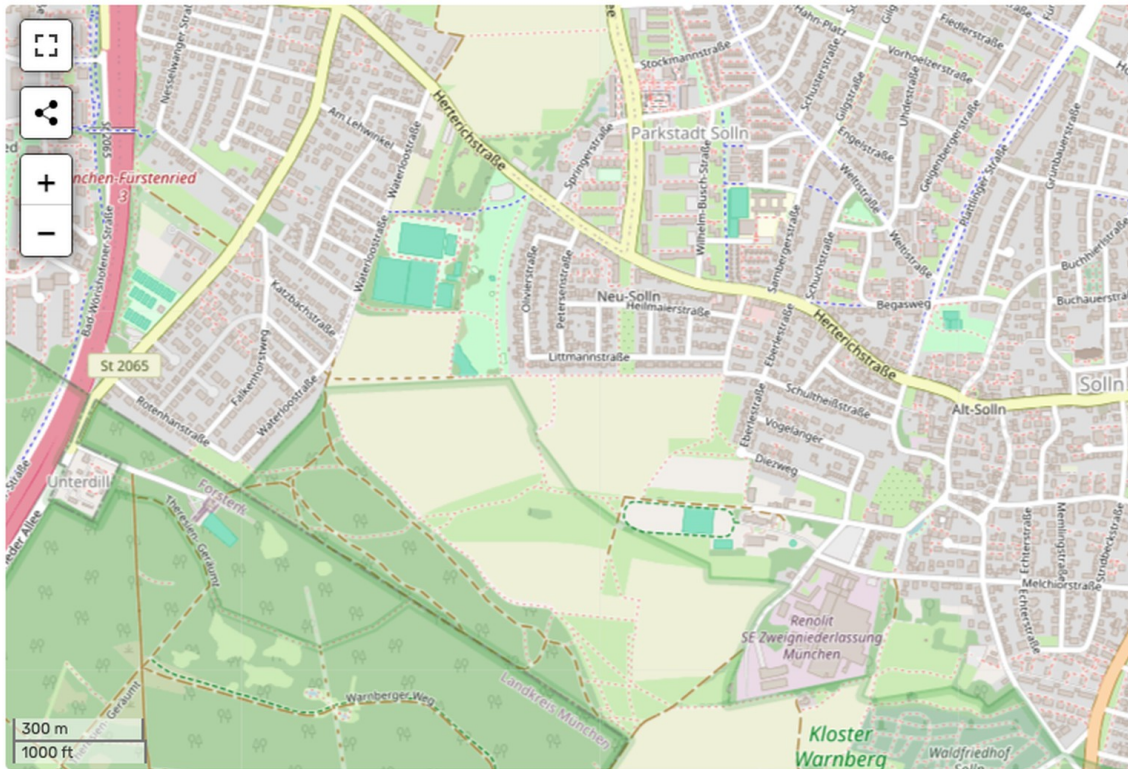


Blick aus Nordwesten

Exposé - Galerie



Blick aus Südwesten



Exposé - Galerie

