

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

3-Zimmer-DG-Wohnung im Münchner Süden ca. 90 qm



Objekt-Nr. OM-446010

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.870 € + NK**

Ansprechpartner:
Fam. Böhme

Forstenrieder Allee 194
81476 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	89,61 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	91,58 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	270 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	130 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.740 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die großzügig geschnittene Dachgeschoß-Wohnung befindet sich im 2. Stock mit hellen hohen Räumen (ca. 4 m Deckenhöhe, Sichtbalken) und kann barrierefrei von der Tiefgarage bis zur Wohnung erreicht werden. Sie befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage in Mitten von Forstenried.

Ausstattung

Loggia-Balkon, Kirschholz-Parkett, Fußbodenheizung, Einbauküche, Schlafzimmer mit Einbauschränken, Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche, Gäste-WC & Abstellraum, Home-Office/Gästezimmer, Aufzug, Kellerabteil.

Abgebildete Möbelstücke können ggf. übernommen werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung ist für 2 Personen optimal geeignet.

Haustiere sind nicht erwünscht.

Lage

Die Immobilie finden Sie in einer ruhiger Wohngegend in Forstenried. In unmittelbarer Umgebung des Objekts verkehren die Buslinien 132, 134 und N41. Die nächste U-Bahn Haltestelle ist ca. 15 Gehminuten entfernt. Die Auffahrt zur A95 ist 1 km entfernt. Zu Fuß erreichen Sie mehrere Restaurants, Supermärkte, Bäckereien, eine Poststelle und Kaffees. Verschiedene Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Biergärten finden Sie ebenfalls vor Ort. Der Starnberger See, die Isar und die Stadtmitte sind bestens erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	38,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Badewanne & Dusche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer m. Einbauschränke

Exposé - Galerie



Schlafzimmer m. Einbauschränke



Schlafzimmer m. Einbauschränke

Exposé - Galerie



Home-Office/Gäste-Zimmer



Home-Office/Gäste-Zimmer



Home-Office/Gäste-Zimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC / Vorrat



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Flur



Messing-Türgriffe



Kasettenzwischenüre

Exposé - Galerie



Impressionen



Küche

Exposé - Anhänge

1. Kerndhof Exposé

KERNDL  HOF
Wohnen in Forstenried

KOMFORTWOHNUNGEN IM GRÜNEN MÜNCHEN



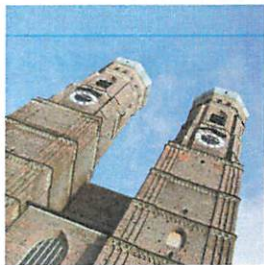
So nah an der Natur.
So echt münchnerisch.

Eine Idylle für jeden Tag. Ein Zuhause für jede Gelegenheit.



Manchmal kann man eben doch alles auf einmal haben ...

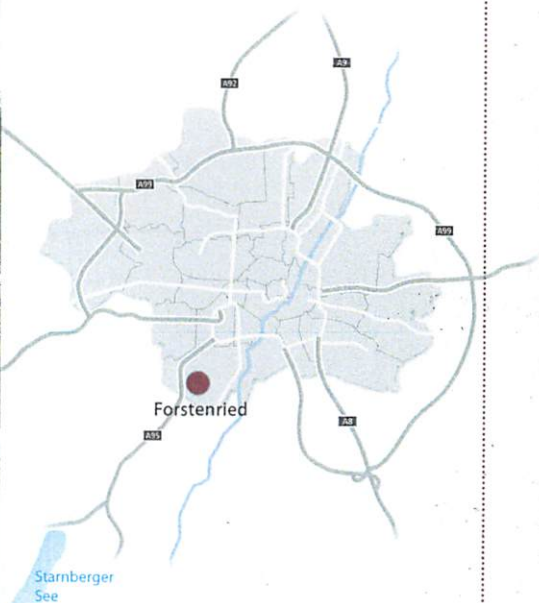
... zumindest, wenn man das Glück hat, im Kerndlhof zu wohnen. Nicht nur weil das Angebot vom Apartment bis zum Reihenhaus auf dem ehemaligen Bauernhof besondere Vielfalt schenkt. Sondern auch weil Ihnen München hier alles zu Füßen legt, was das Leben bereichert und den Alltag erleichtert.



Begleiten Sie uns auf einem Ausflug in den sympathischen und facettenreichen Stadtsüden, und auch Sie werden sagen: „Kerndlhof – das ist ganz genau mein München!“

Vom Stadtrand zum Seestrand.

U3 Basler Straße



- ① der Natur ganz nah
- ② Stadt trifft Idylle
- ③ nur 15 Minuten zum Starnberger See

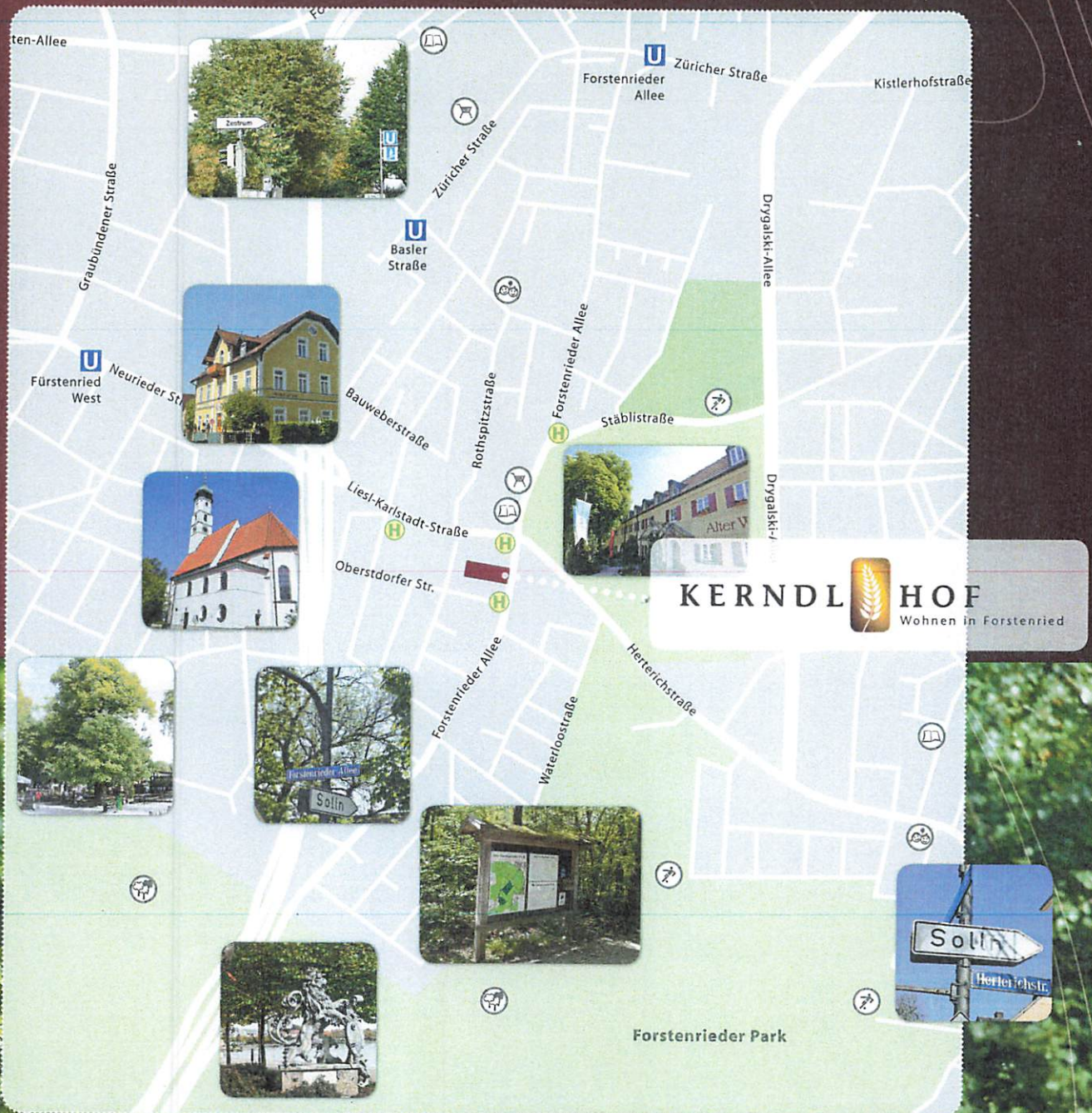
Der Kerndlhof schenkt Ihnen City-Life und Landleben – für Lebensqualität zwischen Marienplatz und Starnberger See. Das Isartal lockt mit langen Spaziergängen, der Forstenrieder Park mit Radtouren in die Erholungslandschaft.

Und ob Sie abends lieber einen Umtrunk mit Freunden in den umliegenden Biergärten oder eine Aufführung in der Staatsoper genießen: Das ist nur eine Frage dessen, worauf Sie gerade Lust haben. Kultur, Freizeit, Sport, Shopping – alles, was München für Sie bereithält, erreichen Sie vom Kerndlhof aus auf kurzen Wegen.



- schöne gewachsene Nachbarschaft um den Kernldhof
- Bushalt vor der Tür (Zubringer zur U3 Forstenrieder Allee)
- ca. 5 Gehminuten zu Bäcker & Metzger
- ca. 12 Gehminuten zum U-Bahnhof (U3) Basler Straße
- im Umkreis von 1 km sechs Supermärkte
- 5 Gehminuten zum Forstenrieder Park

Kindergarten Schule Einkaufen Park Sport





Hier können Sie die Kleinen unbesorgt spielen lassen

- 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- schicke Reihenhäuser
- großzügige Privatgärten
- grünes Gesamt-Ensemble
- sonnige Ausrichtung
- objekteneigene Tiefgarage



In Forstenried spürt man deutlich die Atmosphäre des Oberlands – ohne jedoch der City den Rücken zu kehren.



Eine Einstellung, die im Kerndlhof auf das Angenehmste fortgeführt wird: Hier leben Sie so grün und ruhig wie auf dem Land und genießen doch den Komfort perfekter Verbindungen und einer kompletten Infrastruktur. Und wo einst ein stattlicher Bauernhof stand, finden schon bald Familien ein Zuhause, das für stadtnahe Lebensqualität in charmantem Ambiente steht.

Der Stadtteil, der noch Dorf sein darf.
Das Ensemble, das bereits ein Zuhause ist.

nten

So lässt
es sich leben.

- nur 3 Wohngeschosse
- Lift vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss
- lichtdurchflutet durch bodentiefe Fenster
- große Terrassen, Balkone & Dachloggien
- einladende Architektur
- repräsentatives Erscheinungsbild
- KfW-70-Energieeffizienzhaus nach EnEV 2009
- Nebenkosten sparen durch Erdwärme

Hof-Architektur
in modernem Gewand.



hten



Traditionelles Gesicht,
innovative Ideen.



Klassische Satteldächer, große Gauben,
nach Osten hin schöne Klapp- und
Schiebeläden:

Der Kerndlhof zitiert Aspekte einer Archi-
tektur, die Wohnlichkeit in den Vordergrund
rückt. Das Ensemble wird eingerahmt von
ruhigen, grün gesäumten Zugangswegen
und ergänzt um kommunikative Gemein-
schaftsflächen.



*H*armonie, Wohlgefühl
und erlebbare Qualität.



tung



Komfort, Werthaltigkeit und ein Konzept, das auch an morgen denkt.



Waschtisch Ideal Standard Connect Kreos

Der Kerndhof ist bis ins Detail durchdacht und in seiner Gesamtheit ein echtes Zukunftsmodell.

Sinnvoll geplante Grundrisse, höherwertige Ausstattung und moderne Erdwärme: Der Kerndhof bietet alles, worauf es ankommt. Und steht mit seiner Philosophie von Qualität und Nachhaltigkeit für besonders sorgenfreies Wohnen.

- *bezügliche Fußbodenheizung*
- *Parkett in allen Wohnräumen*
- *Marken-Sanitärausstattung*
- *formschöner Handtuchheizkörper im Bad*
- *schöne, durchdachte Details*



Armatur Grohe Essence

E in wirksames Konzept. Eine richtig gute Idee.

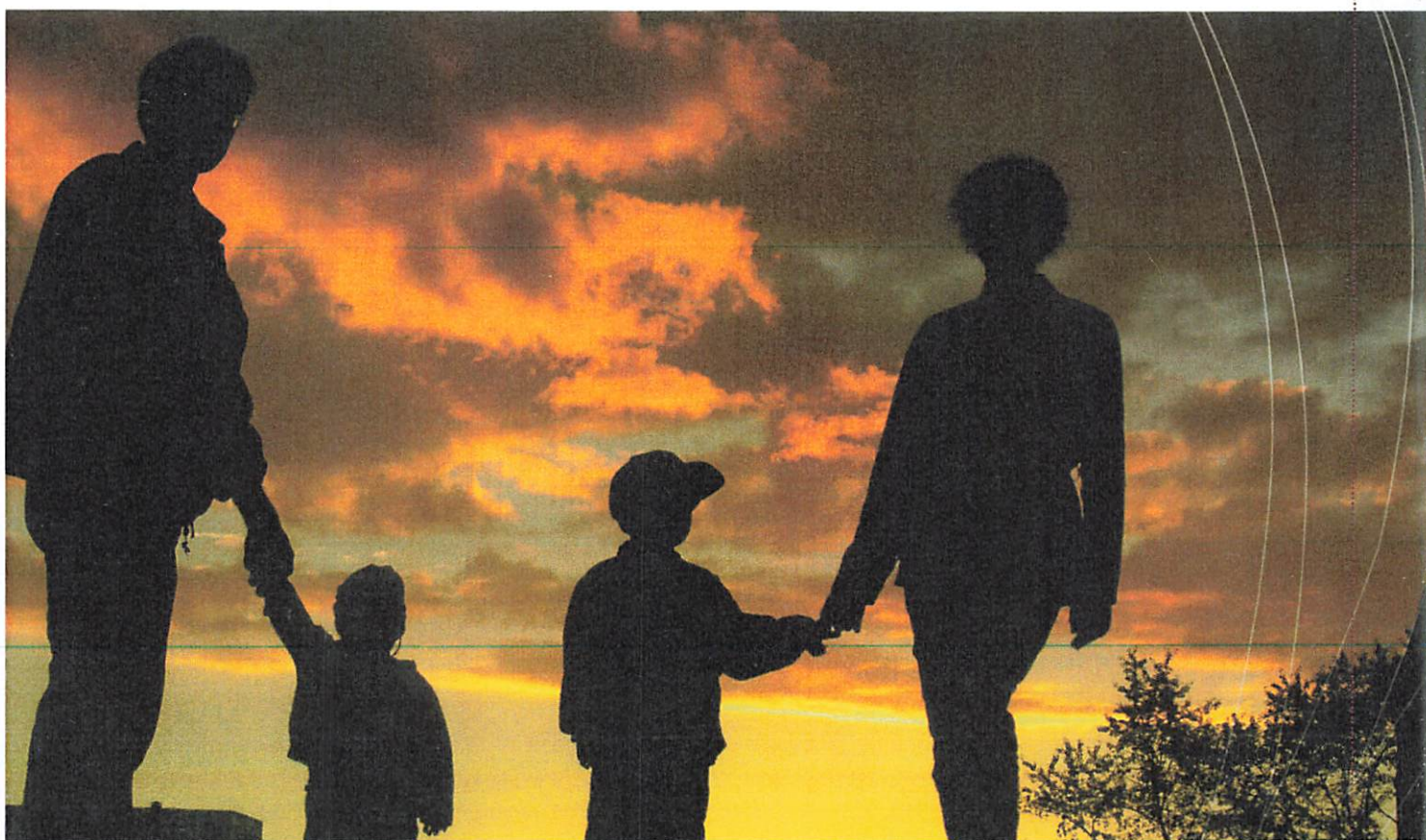
Selbstverständlich erfüllt der Kerndlhof die Erwartungen an eine moderne Immobilie, die verantwortungsvoll mit Heizenergie umgeht.

Geothermie: Der Kerndlhof gewinnt seine Wärme-Energie für Heizung und Wasser aus einer Grundwasser-Wärmepumpe. Die elektrisch betriebene Pumpe entnimmt Grundwasser, entzieht ihm Energie und führt diese dem Heizkreislauf zu. Nur die Spitzenlastabdeckung und hohe Brauchwassertemperaturen werden durch die Unterstützung einer zusätzlichen konventionellen Energiequelle gewährleistet.

Das Schönste an dieser Technik: Sie spart Ihnen bares Geld und macht Sie weitgehend unabhängig von fossilen Brennstoffen.



Verantwortungsgefühl, das sich auszahlt. Technologie, die dem Wohlfühl dient.



So profitieren Sie von Geothermie.

1. KOSTENERSPARNIS

Die verbrauchsgebundenen Kosten pro Quadratmeter liegen mit einer Wärmepumpe bei etwa der Hälfte von jenen einer Gasheizung.*

2. UMWELTSCHUTZ

Wärmepumpen verursachen deutlich weniger CO²-Emissionen als Gasheizungen und Ölheizungen.*

3. ZUVERLÄSSIGKEIT

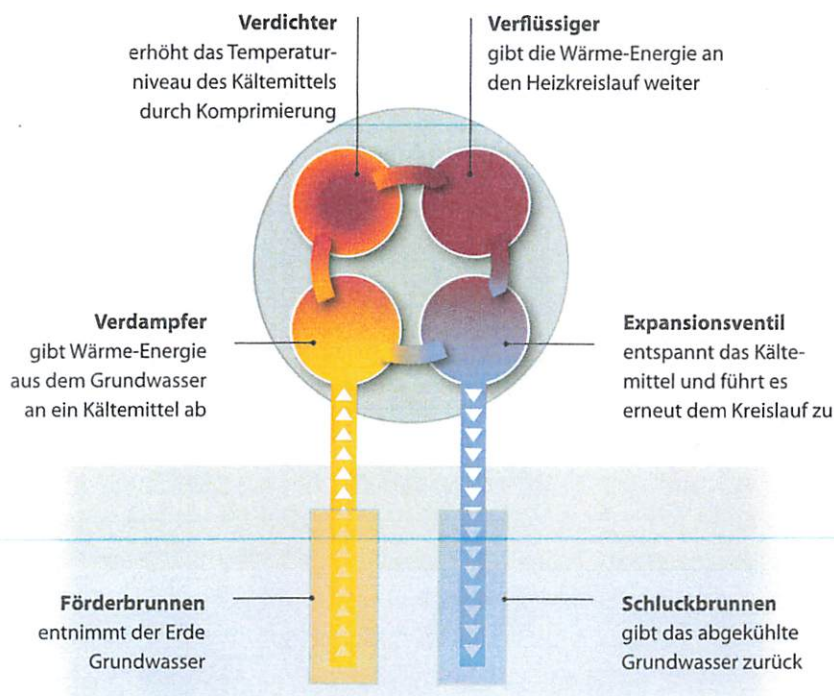
Bereits ca. 380.000 Wärmepumpen sind in Deutschland installiert.* Sie investieren also in bewährte Technik.

4. ZUKUNFTSSICHERHEIT

Nachhaltige Energiekonzepte sind auf dem Vormarsch – und wirken sich in Zukunft als wichtiges Ausstattungsmerkmal auf den Wiederverkaufswert Ihrer Immobilie aus.

* alle Angaben: Bundesverband Wärmepumpe e.V.

Schematische Darstellung der Funktionsweise einer Grundwasser-Wärmepumpe



Ihre Wünsche. Ihr Geschmack. Ihre Entscheidung.

Die Entscheidung für eine eigene Immobilie ist auch die Wahl, wie Sie in den nächsten Jahren Ihr Leben und das Ihrer Familie gestalten wollen.

Den Kerndlhof in München-Forstenried haben wir so geplant, dass Ihnen dafür vielfältigste Möglichkeiten zur Verfügung stehen: Seine Lage vereint unterschiedlichste Vorzüge, seine Wohnungen bieten Wohnmodelle ohne Einschränkungen, und sein Energiekonzept lässt Sie gespannt in die Zukunft blicken.

Was auch immer wir darüber hinaus tun können, um Sie in der Entscheidungsfindung zu unterstützen – lassen Sie es uns wissen. Wir erläutern Ihnen gerne ausführlich, was Wohnen und Leben im Kerndlhof ausmacht.



Und wir dürfen Sie einladen: Kommen Sie nach Forstenried, spazieren Sie durch Ihre Nachbarschaft und entdecken Sie, warum Wohnen in München genau hier eine seiner schönsten Ausprägungen erfährt.

Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie Ihren Termin.



Wir freuen uns auf Sie –
Sie werden den Kerndln



MÜNCHENBAU®

Margarethe Haugg
Immobilienberaterin

Münchenbau Bauträger GmbH

Franziska-Bilek-Weg 9
80339 München

Telefon: 089/743 66 300

Mobil: 0179/605 04 08

Fax: 089/743 66 250

e-Mail: haugg@muenchenbau.com
www.muenchenbau.com



MÜNCHENBAU®

www.muenchenbau.com

MÜNCHENBAU Bauträger GmbH · Franziska-Bilek-Weg 9 · 80339 München · www.muenchenbau.com

Telefon 089 / 743 66 777

Angabenvorbehalt

Planungsstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Spätere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen. Darstellungen, Perspektiven und Außengestaltungen sowie deren Farbgestaltung sind nur unverbindliche Vorschläge des Illustrators. (Produkt-)Abbildungen sind ähnlich. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, der Außengestaltungsplan und die dem Kaufvertrag beigelegten Pläne. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Dargestellte Möbel und