

Verlockende Stadtoase in Forstenried - Sonne Ruhe & beste Anbindung

Forstenrieder Allee, 81476 München



Frei ab:	(vermietet)
Wohnfläche:	46 m ²
Nutzfläche:	50 m ²
Ausstattung:	gehoben
Zimmer:	1.5
Etage:	3. Stock
Gäste-WC:	—
Garage/Stellplatz:	—
Wohngeld:	357.76 €
Provision:	2,26% des Kaufpreises
Kaufpreis:	369000,- €

Immobilientyp:	Dachgeschoss
Baujahr:	1972
Zustand:	Vollständig Renoviert
Heizung:	Zentralheizung
Energieausweis:	Verbrauchsausweis, 121 kWh/m ² a
Energieträger:	Fernwärme
Einbauküche:	✓
Balkon/Terrasse:	✓
Garten/-anteil:	—
Keller:	✓
Lift:	—



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780
info@grueningimmobilien.de
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)





Alle Angaben basieren auf den uns von dritter Seite erteilten Informationen. Sie erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Bei eigenen Fehlern haften wir ausschließlich für grobe Fahrlässigkeit bzw. Vorsatz. Wir weisen darauf hin, dass das Angebot nur für den Empfänger selbst bestimmt ist und nicht an Dritte weitergegeben werden darf. Zuwiderhandlung verpflichtet zu Schadenersatzleistung in Höhe der ortsüblichen Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr, ohne dass es eines Schadensnachweises seitens unserer Firma bedarf.



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780
info@grueningimmobilien.de
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)



Lage:

****Perfekte Infrastruktur – alles in wenigen Minuten erreichbar**** Genießen Sie die Ruhe der Wohnlage – und dennoch sind Sie in nur 5-8 Gehminuten an der U-Bahn U3 (Forstenrieder Allee) sowie bei REWE, Norma und weiteren Läden des täglichen Bedarfs. Mit dem vorhandenen Glasfaseranschluss und Kabel-TV bleiben Sie zudem bestens vernetzt. ****Ihr neues Zuhause?*** Diese Wohnung überzeugt mit ihrer gelungenen Aufteilung, viel Licht und einer traumhaften Balkonlage – ideal für Alleinlebende und Paare, die die Stadt München erleben und gleichzeitig entspannt wohnen möchten. *Kommen Sie vorbei und fühlen Sie sich sofort wohl!*

Objektbeschreibung:

Mitten im lebenswerten und grünen Forstenried erwartet Sie diese charmante 1,5-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Balkon – ein lichtdurchfluteter Rückzugsort, der Urbanität und Natur perfekt vereint. Das 1972 erbaute Mehrfamilienhaus besticht durch seine solide Bauweise und eine ruhige, aber dennoch zentrale Lage.

Ausstattung:

****Wohnen mit Flair & Komfort**** Wenn Sie die Wohnung betreten spüren Sie sofort die klare, helle Atmosphäre: Weiße Bodenfliesen in Flur, Küche und Bad harmonieren mit dem warmen Laminatboden im großzügigen Wohn-Schlafbereich. Hier können Sie die Sonne durch die (weißen Kunststoff-) Fenster einströmen lassen oder mit einem Buch auf dem sonnigen Südwest-Balkon entspannen – mit Blick ins satte Grün. Die weiße Einbauküche (inklusive Zwei-Platten-Herd, Kühlschrank und Spülmaschine) ist funktional und ästhetisch zugleich, während das 2016 renovierte Bad mit Wanne, Waschbecken, WC und Platz für Ihre Waschmaschine modernen Wohnkomfort bietet. Alternativ steht im Waschkeller eine Münzmaschine bereit. ****Stauraum & Extras**** Eine praktische Abstellkammer – aktuell als begehbare Kleiderschrank genutzt – sowie ein 1,5 m² großes Kellerabteil bieten reichlich Platz für Ordnung. Wer mit dem Rad unterwegs ist, kann optional einen Fahrrad-Abstellplatz in der Tiefgarage anmieten. Das Haus präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. In den letzten Jahren wurde es umfassend modernisiert, wobei folgende hochwertige Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt wurden: - Neue Kunststofffenster mit Rollläden, die für eine optimale Wärme- und Schalldämmung sorgen - Baujahr 2003 - Dach (Doppelpult) saniert, mit Kupfer gefalzt, Unterkonstruktion Holz - Fassade und Balkone renoviert, 2020 (Beschichtung Balkone und Laubengänge mit TRIFLEX; Balkongeländer aus V2A Vermietung: Die Wohnung ist seit 10 Jahren an ein sehr zuverlässiges Paar vermietet, die die Wohnung äußerst pfleglich behandeln. Die Miete wird ausnahmslos pünktlich überwiesen, was diese Immobilie auch zu einer attraktiven Investition macht.

Sonstiges:

Fazit: Diese Wohnung vereint eine ruhige Lage, moderne Ausstattung und eine zuverlässige Mieterschaft. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780
info@grueningimmobilien.de
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)

















