

# Forstenried, Reihenmittelhaus für die große Familie, mit Garage, frei spätestens ab August 2024



**Bauweberstr. 64**  
81476 München

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.115.000,00 EUR

Scout-ID: 129269281  
Objekt-Nr.: 2022-09



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilien + Hausverwaltung A. Schultheiß

Frau Anna Schultheiß

E-Mail: [immobilien.schultheiss@web.de](mailto:immobilien.schultheiss@web.de)

Tel: +49 8157 5353

Mobil: +49 177 5522510

Fax: +49 8157 5276

Web: <http://www.immobilien-schultheiss.de>

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	194,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	40,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Saniert
Baujahr:	1978
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2017
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergieverbrauch:	109,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1978
Bezugsfrei ab:	08/2024
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Vermietet: Ja  
Mieteinnahmen pro Monat: 2.365,00 EUR  
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 0,00 EUR  
Provision für Käufer: 3,57 %

Die Provision in Höhe von 3,57 % (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis wird fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.

# Forstenried, Reihenmittelhaus für die große Familie, mit Garage, frei spätestens ab August 2024



## Bauweberstr. 64

81476 München

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	150,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	1.115.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Hier finden Sie ein in 2015 modernisiertes Reihenmittelhaus in einer begehrten Wohngegend mit einem pflegeleichten, nicht einsehbareren Garten und einer überdachten Terrasse (Pergola). Das Dachgeschoss ist über die ganze Fläche (ca. 50 qm) ausgebaut und kann in zwei Zimmer aufgeteilt werden. Ein großer 2015 neu renovierter Hobbyraum/Lagerraum ist im Keller vorhanden. Vom Obergeschoss gibt es einen hübschen Blick vom Erkerbalkon in den Garten. Das Dach wurde in 2017 vollständig neu inkl. Lattung von außen gedämmt. Im Kaufpreis enthalten ist eine Einzelgarage, die zur gemeinschaftlichen Anlage gehört.

### Ausstattung:

In 2015 wurden im Erdgeschoss der Holzparkettboden, das Gäste-WC und der Fliesenboden in der Küche erneuert bzw. renoviert.

Im 1. Obergeschoss wurde der Holzparkettboden in der Diele, der Laminatboden im großen Schlafzimmer und die Dusche im Bad (mit Wanne) inkl. aller Sanitäreinrichtungen erneuert.

Das Dachgeschoß ist ausgebaut und wird von zwei Kindern je zur Hälfte bewohnt. Der große Raum kann auch getrennt werden und eine Duschkabine kann eingebaut werden. Die Zuleitungen dazu sind vorhanden.

Im Wohnzimmer im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit, einen Kamin- oder Kachelofen einzubauen.

Der Hobbyraum ist sehr groß. Der Wasch- und Trockenbereich kann abgetrennt werden.

### Lage:

Forstenried ist in erster Linie ein Wohnviertel. Es besitzt einen weitestgehend erhaltenen, historischen Dorfkern. Bäuerliche Anwesen, teilweise noch aus dem 18. und 19. Jahrhundert sind hier noch weit verbreitet. Mit dem Forstenrieder Park grenzt ein beliebtes Naherholungsgebiet an den Stadtteil an. Durch die verkehrsgünstige Lage -

5 Gehminuten zur U-3 (Baslerstr.)

5 Gehminuten zur Haltestelle Schulbus (zur Int. Schule in Percha)

Autobahnanschluss A 95 Garmisch -

erreichen Sie das Zentrum Münchens sowie die

Naherholungsgebiete Starnberger See in kurzer Zeit.

### Sonstiges:

Das Haus ist zur Zeit sehr gut vermietet, mit einer Mieteinnahme von 2.365,- € brutto pro Monat inkl. 50,- € Garage. Heizöl wird vom Mieter selbst bezahlt.

Bezugsfrei auch früher nach Vereinbarung mit dem jetzigen sehr netten Mieter, spätestens ab August 2024.

Zum Grundstück von 194 qm gehört zusätzlich eine

Verkehrsfläche von ca. 5 qm und eine Erholungsfläche von ca. 114 qm, die gemeinschaftlich benutzt und verwaltet wird.

Sämtliche Angaben über dieses Kaufobjekt basieren auf Informationen des Eigentümers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann daraus nicht abgeleitet werden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell geschlossene Kaufvertrag.



Gartenansicht

# Forsterried, Reihenmittelhaus für die große Familie, mit Garage, frei spätestens ab August 2024

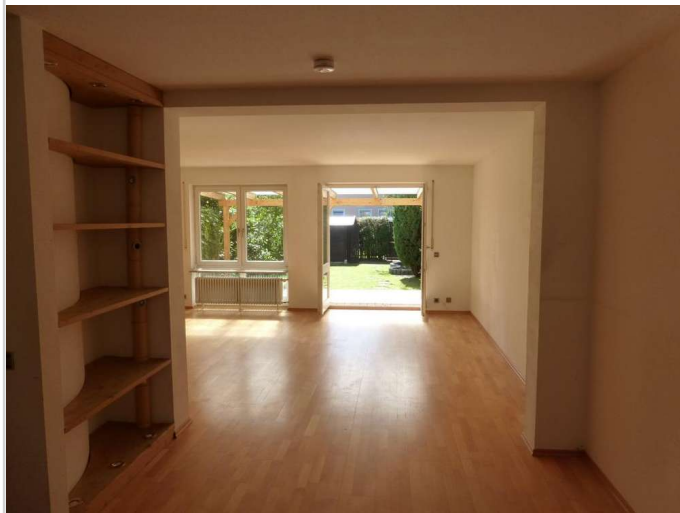


**Bauweberstr. 64**  
81476 München

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.115.000,00 EUR



Reihenhausanlage



Wohn/Essbereich



Terrasse



Schlafzimmer 1



# Forsterried, Reihenmittelhaus für die große Familie, mit Garage, frei spätestens ab August 2024



**Bauweberstr. 64**  
81476 München

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.115.000,00 EUR



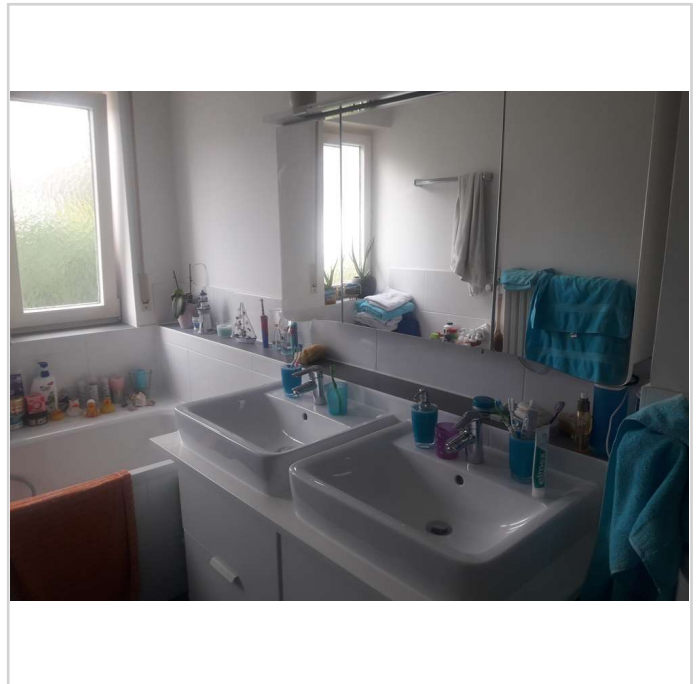
Schlafzimmer 2



Dachgeschoss



Flur



Bad

## Forstenried, Reihenmittelhaus für die große Familie, mit Garage, frei spätestens ab August 2024



**Bauweberstr. 64**  
81476 München

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.115.000,00 EUR

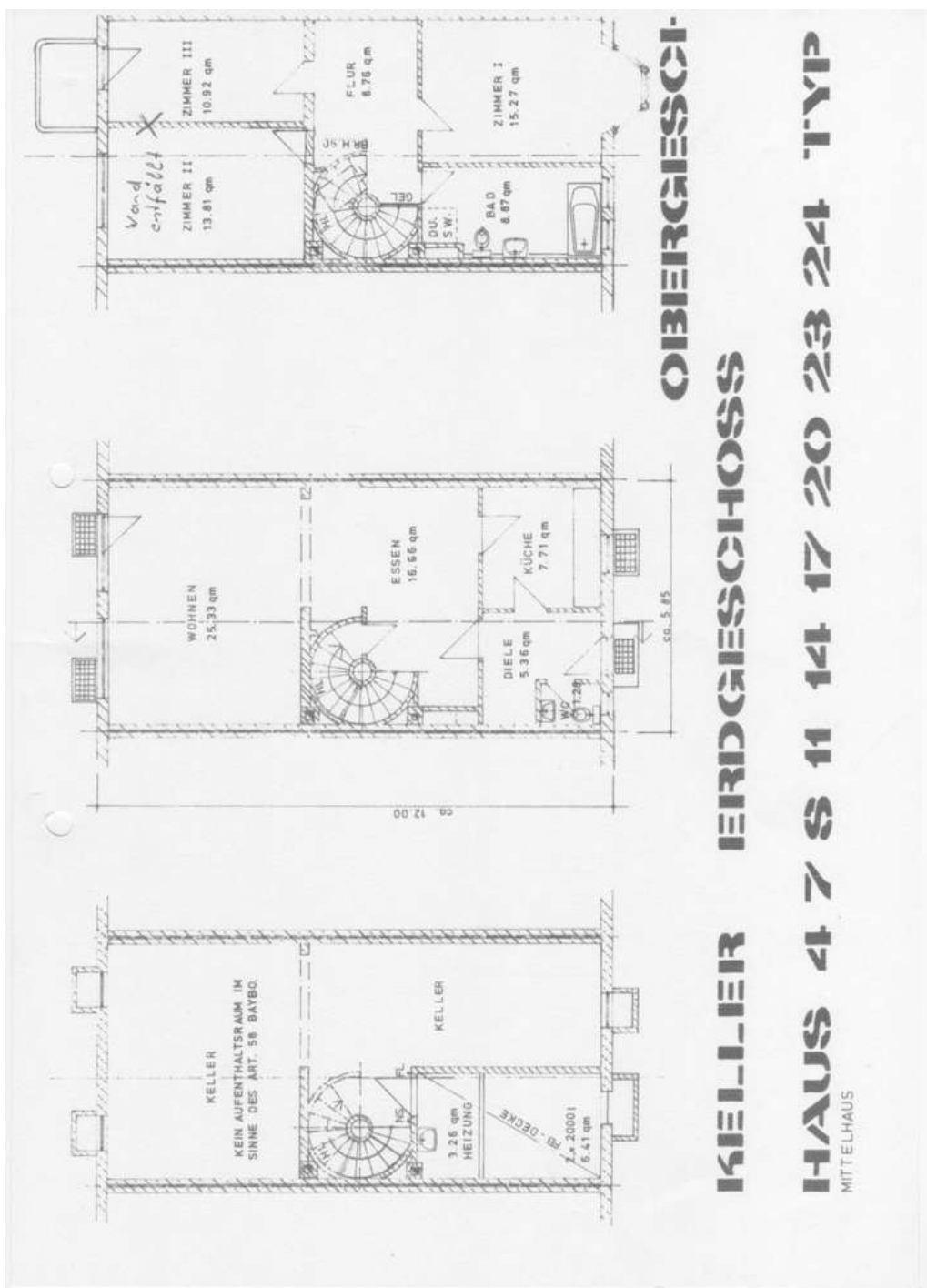


Gäste-WC



Bauweberstr. 64  
81476 München

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.115.000,00 EUR



Grundrissplan 1

Forsterried, Reihenmittelhaus für die große Familie, mit Garage, frei spätestens ab August 2024



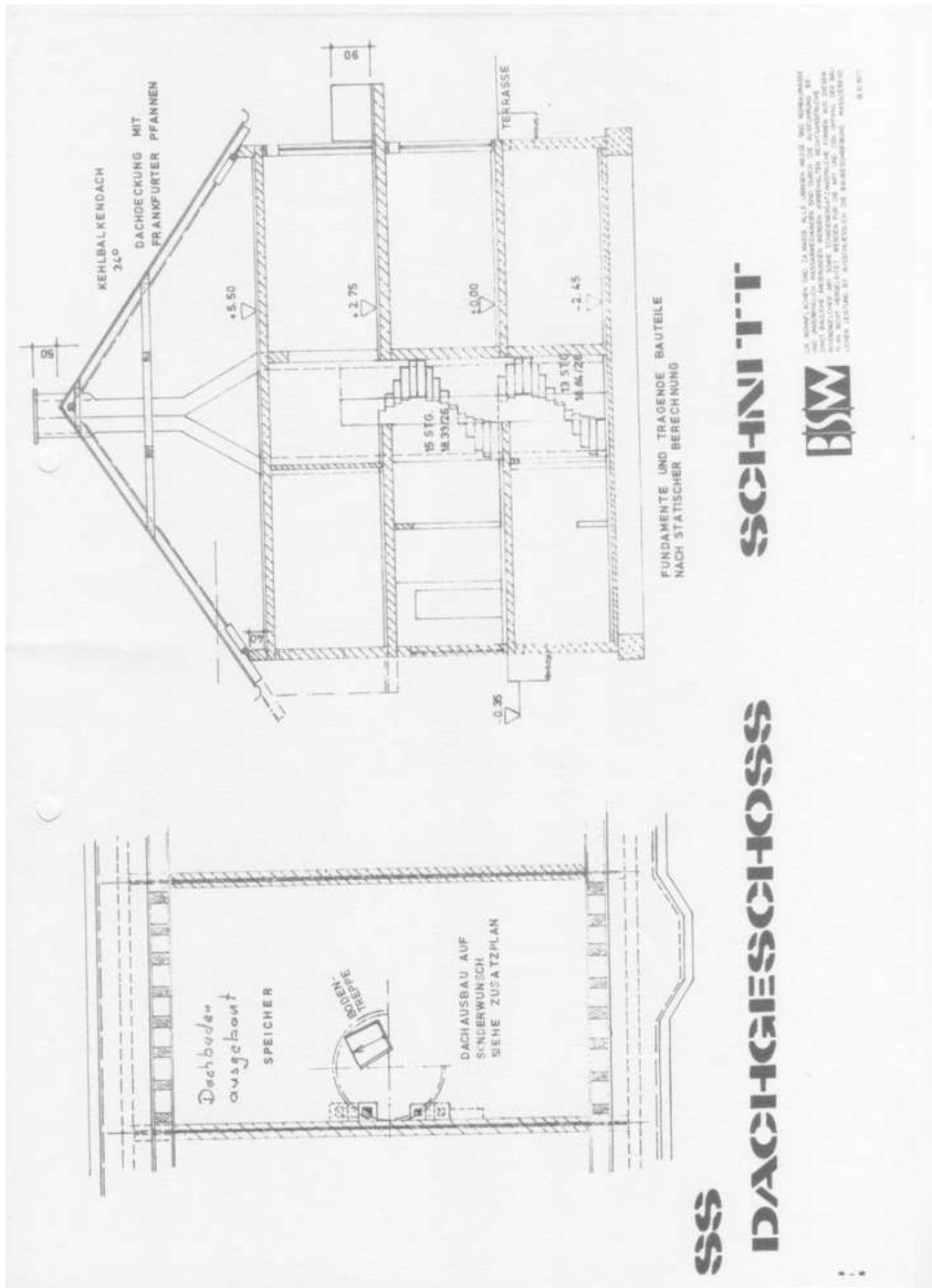
Bauweberstr. 64

81476 München

Zimmer: 5,00

Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 1.115.000,00 EUR



Grundrissplan 2

# Forstenried, Reihenmittelhaus für die große Familie, mit Garage, frei spätestens ab August 2024



Bauweberstr. 64  
81476 München

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.115.000,00 EUR

