

**Laufend modernisierte, kleine Altbau-Wohnung mit praktischem Grundriß und West- / Gartenausrichtung**

Scout-ID: 48459004  
 Anbieter-Objekt-Nr.: FOR OG west  
 Liesl-Karlstadt-Straße 8  
 81476 München-Forstneried

Anbieter:  
 REALPLAN-Hausbau GmbH  
 Karolin Knipfer / Michael Knipfer  
 Liesl-Karlstadt-Straße 8  
 81476 München  
 Mobil: +49 172 9003056  
 Telefon: +49 89 757703  
 Fax: +49 89 753145  
 http://realplan-hausbau.de

**Objektbeschreibung**  
 Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung im westlichen Teil des Obergeschoßes eines lediglich zweistöckigen Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 5 Parteien.  
 Diese kleine Wohnung im Hauptgebäude verbindet mit diesem das westlich davon angebaute Quergebäude und ermöglicht die Ausrichtung / Orientierung zur Gartenfläche des Nachbargrundstücks.  
 Alle Räume einerhalb der Wohnung sind über einen Gang / Flur erschlossen, wobei die Küche ein wirklich separater Raum ist, in dem auch ein kleiner Esstisch Platz findet.  
 Das Bad ermöglicht den Anschluß einer eigenen Waschmaschine.  
 Zugang ist weiterhin ein eigenes Kellerabteil, begehbar über das Treppenhaus.

**Ausstattung**  
 Terrazzo-Böden im Erdgeschoß des Treppenhauses vor der ins Obergeschoß führenden Holztreppe mit weiß lackiertem Geländer.  
 Einheitscher Holzdielen-Laminatboden in hellem Ahorn im Gang / Flur, der Küche, dem Wohnzimmer und dem Schlafzimmer; weisse Bodenfliesen im Badezimmer.  
 Raumhoch weiß gefestete Wände im Bad.  
 Das Kellerabteil hat einen blaugrau beschichteten Betonboden.  
 Die Innentüren, teilweise ausgestattet mit verglasten Lichtauschnitten, als Holztüren in astreifer Fichte.  
 TV- und Radiempfang erfolgt über eine moderne ASTRA-Satelliten-Antennen-Anlage.

**Lage**  
 Das Anwesen liegt nur wenige Meter südwestlich der Kirche Heilig Kreuz, also in unmittelbarer Nähe des alten Ortskerns von Forstneried, seit 1912 ein Stadtteil der Landeshauptstadt München, gelegen im Südwesten des Stadtgebiets.  
 Erschlossen wird dieser Ortskern unter anderem durch die - leider immer noch - stark frequentierte Liesl-Karlstadt-Straße, wobei der Bau einer Entlastungsstraße vom Stadtrat beschlossen ist.  
 Die Buslinie 134 (Haltestelle A8-Forstneried) fährt direkt am Anwesen vorbei.  
 Mit der U3 (Haltestelle Baselerstraße) erreicht man die Stadtmitte in rund 20 Minuten.  
 Fernstraßen, hier die A95, sind mit dem PKW nur 1 Fahrminute entfernt und führen Richtung Süden nach STA, WM und GAP sowie in Richtung Norden direkt auf den Mittleren Ring als innerstädtische Hauptverkehrsader.  
 Einkäufe des täglichen Bedarfs sind auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad kein Problem.

**Sonstiges**  
 Zur Wohnung kann auf dem hauseigenen Grundstück keine Garage / Stellplatz angeboten werden.  
 Die Stellplätze vor dem Haus sind an die Pächter der Gewerbeträume im Erdgeschoß vermietet.  
 Parkplätze auf öffentlichen Grund sind jedoch in unmittelbarer Nähe zur Wohnung reichlich vorhanden.

BEI INTERESSE MELDEN SIE SICH BITTE GERN E ÜBER DIE OBERE KONTAKTLEISTE HER BEI UNS.  
 SIE ERHALTEN ANSCHLEGEND EINE EINLADUNG ZU EINER BESICHTIGUNG.

Vielen Dank für Ihr Interesse.

**Wichtiges im Überblick**

Zimmer	2,0
Wohnfläche ca.	45,03 m²
Kaltmiete	498,00 EUR (zzzgl. Nebenkosten)

**Weitere Daten**

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.	52,60 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Keller	Ja
Garten-/mitbenutzung	Ja
Einbauküche	Ja
Objektzustand	Neuwertig
Baujahr	1956
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Letzte Modernisierung/Sanierung	2009
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas
Energieausweisstyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	123 kWh/(m²a)
Bezugsfrei ab	- V E R M I E T E T -
Hausiere	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz	1
Nebenkosten	44,00 EUR
Heizkosten	35,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Garage/Stellplatz-Mietpreis	25,00 EUR
Kaution oder Genossenschaftsanteile	1.563,00 EUR
Provision für Mieter	619,99 EUR
Provisionshinweis	Mieter-Maklerprovision 1,19 Monats-Kaltmieten für die Wohnung einschließlich 19% MWST.



Unmittelbare Nachbarschaft



Wohnung orientiert nach Westen



Zugang zum Grundstück



Hauseingang von Süden



Hauseingang von Osten



Blick aus Küchenfenster



Gang / Garderobe



Einbau-Küche



Bad mit Fenster



Bad mit Dusche



Waschmaschinen-Stellplatz



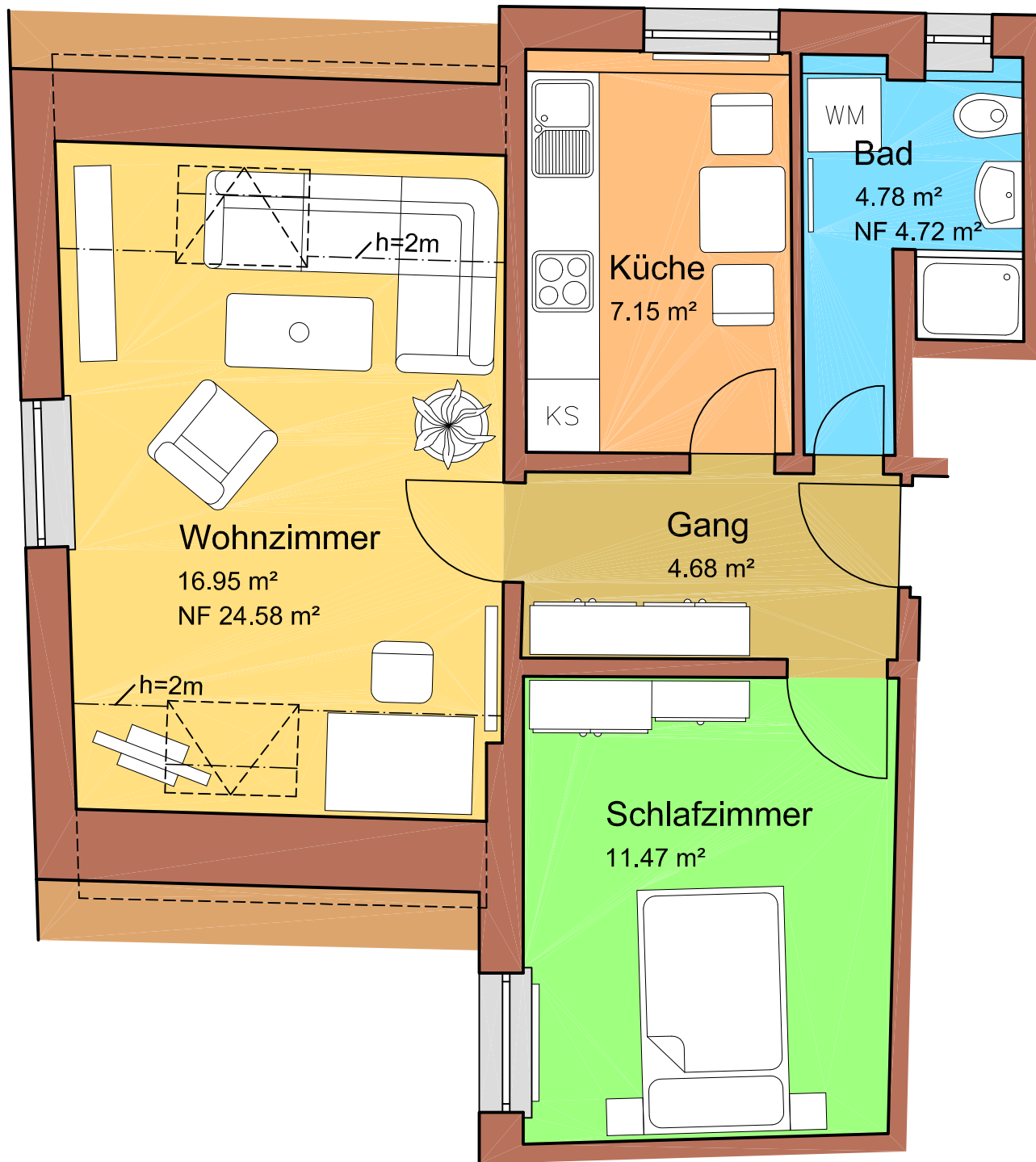
Wohnzimmer mit Mansarde



Wohnzimmer mit 3 Fenster



Schlafzimmer ohne Mansarde



81476 München, Liesl-Karlstadt-Str. 8  
 Wohnung OG West











Eigene Polstererei

8















