

## Neubau-Einfamilienhaus in rückwärtiger ruhiger Süd-Lage mit rundum sonnigem Garten

Scout-ID: 64849358

Anbieter-Objekt-Nr.: FOR REH ost

Liesl-Karlstadt-Straße 8e  
81476 München-Forstenried

### 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

Dieses familienfreundliche Eckhaus eines Dreispanners mit großzügigem Südgarten befindet sich gerade im Bau und wird Anfang 2013 bezugsfertig. Die perfekt geschnittenen Grundrisse ergeben im Dachgeschoß drei Schlaf- oder Kinderzimmer sowie ein komfortables Badezimmer. Die beiden giebelseitigen Zimmer erschließen einen Balkon mit direktem Blick auf den alten Baumbestand hier unter dem Zwiebel-Turm der Heilig-Kreuz-Kirche.

Im Erdgeschoß befindet sich das Gäste-WC, eine großzügige und zum Eßbereich hin offene Küche sowie der über raumhohe Erkerfenster wunderschön belichtete Wohn- / Eßbereich mit rund 37m² Wohnfläche.

Zur südwestlich ausgerichteten Terrasse gelangt man über das großzügig verglaste und somit lichtdurchflutete Wohnzimmer.

Zusätzliche Wohnflächen ergeben sich im Kellergeschoß durch zwei nach Süden orientierte und wohnraumgleich ausgebaute Räume, nutzbar z.B. als Gästezimmer sowie als Hobbyraum.

Das Gästezimmer, aber auch das vollwertige Badezimmer werden belebt durch einen schön begrünten Lichtgraben.

### Ausstattung

- Erstbezug in 2013
- vollwertige Einbauküche
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- generell elektrische Rollläden an den Fenstern
- beide Bäder mit Handtuch-Heizkörper
- Bad im Dachgeschoß mit Doppel-Waschtisch, Badewanne und bodengleicher Dusche mit Regenbrause
- Bad im Kellergeschoß ebenfalls mit bodengleicher Dusche
- Erdgeschoß komplett mit einheitlichen und modernen Großformat-Fliesen
- Dachgeschoß mit unverwüstlichem Laminat in gebürsteter weißer Vollholz-Optik
- Treppenhaus mit robustem und trotzdem optisch reizvollem Natursteinbelag
- weiße Kunststoff-Fenster
- weiß lackierte Innentüren, teilweise mit Lichtausschnitt aus Klarglas

### Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich im, vom Straßenlärm völlig abgeschirmten, weit rückwärtigen Bereich der Liesl-Karlstadt-Straße.

Das Anwesen liegt nur wenige Meter südwestlich der Kirche Heilig Kreuz, also in unmittelbarer Nähe des alten Ortskerns von Forstenried, 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.

Einkäufe des täglichen Bedarfs sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad kein Problem.

Die Buslinie 134 (Haltestelle Alt-Forstenried) fährt am Anwesen vorbei.

Mit der U3 (Haltestelle Baslerstraße) 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.

### Sonstiges

Auf ausdrücklichen Wunsch besteht die Möglichkeit der Anmietung einer kompletten Doppel-Garage.

Die Anmietung des Wohnhauses setzt umgekehrt nicht die Anmietung einer Garage voraus.

BEI INTERESSE MELDEN SIE SICH BITTE GERNE ÜBER DIE OBERE KONTAKTLEISTE HIER BEI UNS.  
SIE ERHALTEN ANSCHLIEßEND EINE EINLADUNG ZU EINER BESICHTIGUNG !

Vielen Dank für Ihr Interesse.

### Wichtiges im Überblick

Zimmer	5.0
Wohnfläche ca.	131.00 m²
Kaltmiete	1.965,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

### Weitere Daten

Haustyp	Reiheneckhaus
Grundstücksfläche ca.	315.00 m²
Nutzfläche ca.	192.00 m²
Etagenanzahl	2
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Gäste-WC	Ja
Keller	Ja
Einbauküche	Ja
Objektzustand	Erstbezug
Baujahr	2013
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	63 kWh/(m²a)
Bezugsfrei ab	- V E R M I E T E T -
Haustiere	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz	1
Nebenkosten	115,00 EUR
Heizkosten	165,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Garage/Stellplatz-Mietpreis	65,00 EUR
Kautions- oder Genossenschaftsanteile	6.090,00 EUR
Provision für Mieter	2.415,70 EUR
Provisionshinweis	Mieter-Maklerprovision 1,19 Monats-Kaltmieten für das Einfamilienhaus und für die Garage einschließlich 19% MWST.



Süd-West-Terrasse



Süd-West-Lage



Traumgarten



Baumbestand



Nachbarschaft



Bad im DG



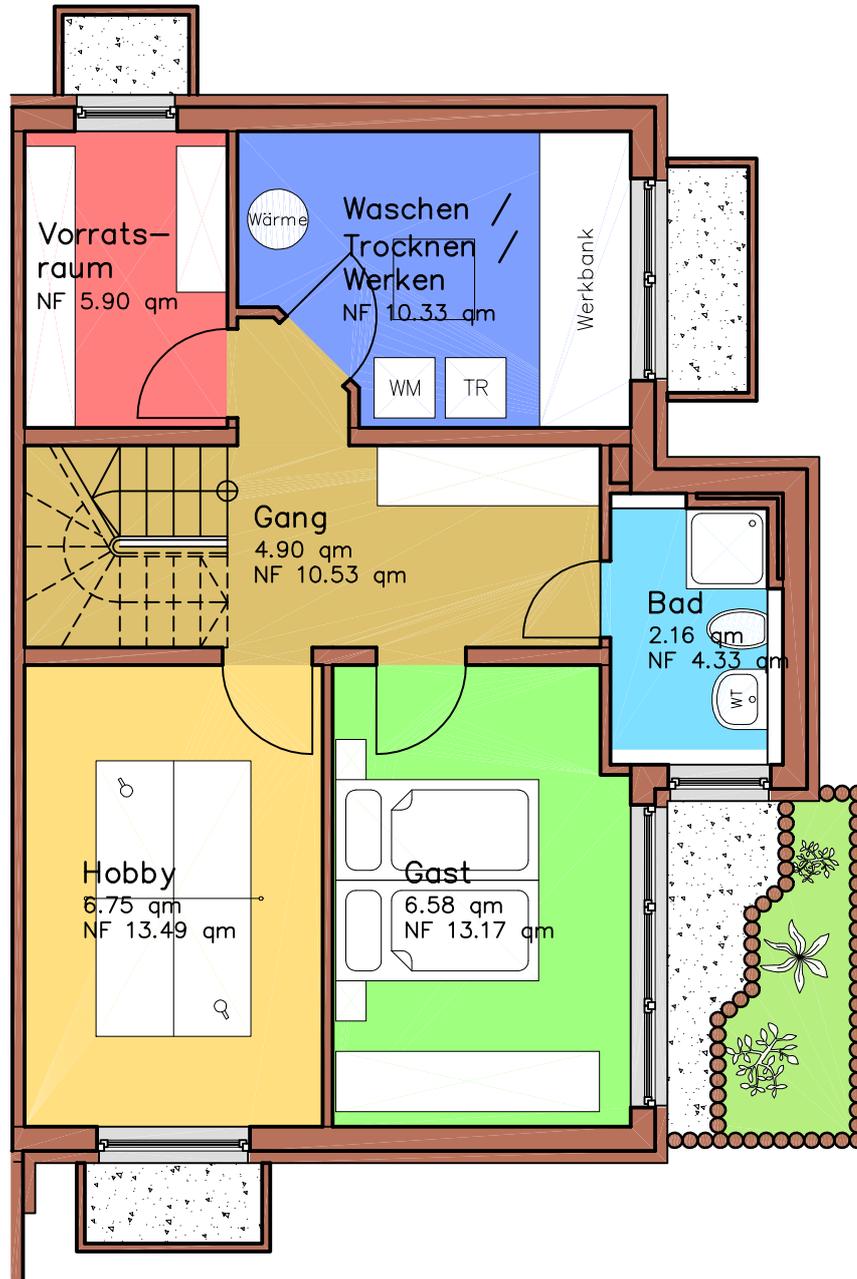








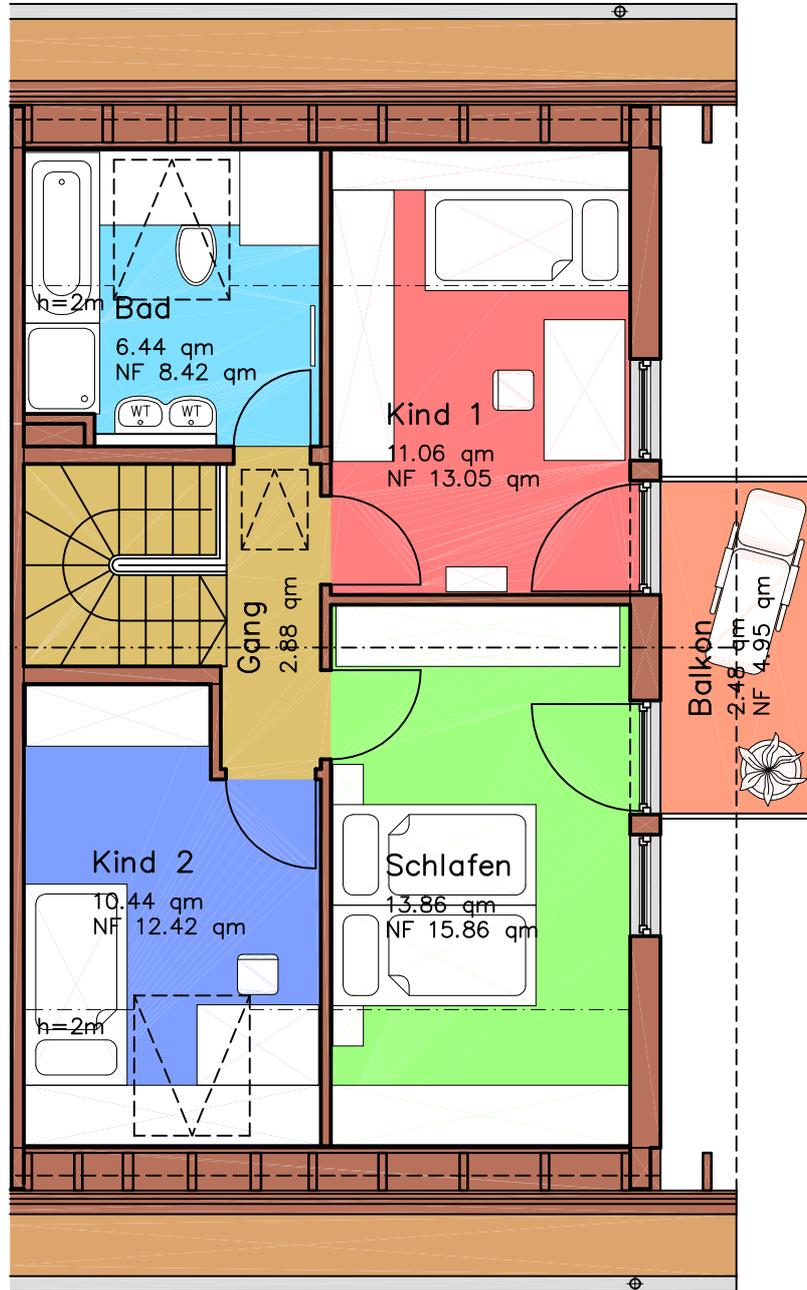
Kellergeschoss



Vermaßung und Berechnung  
nach Rohbaumaßen



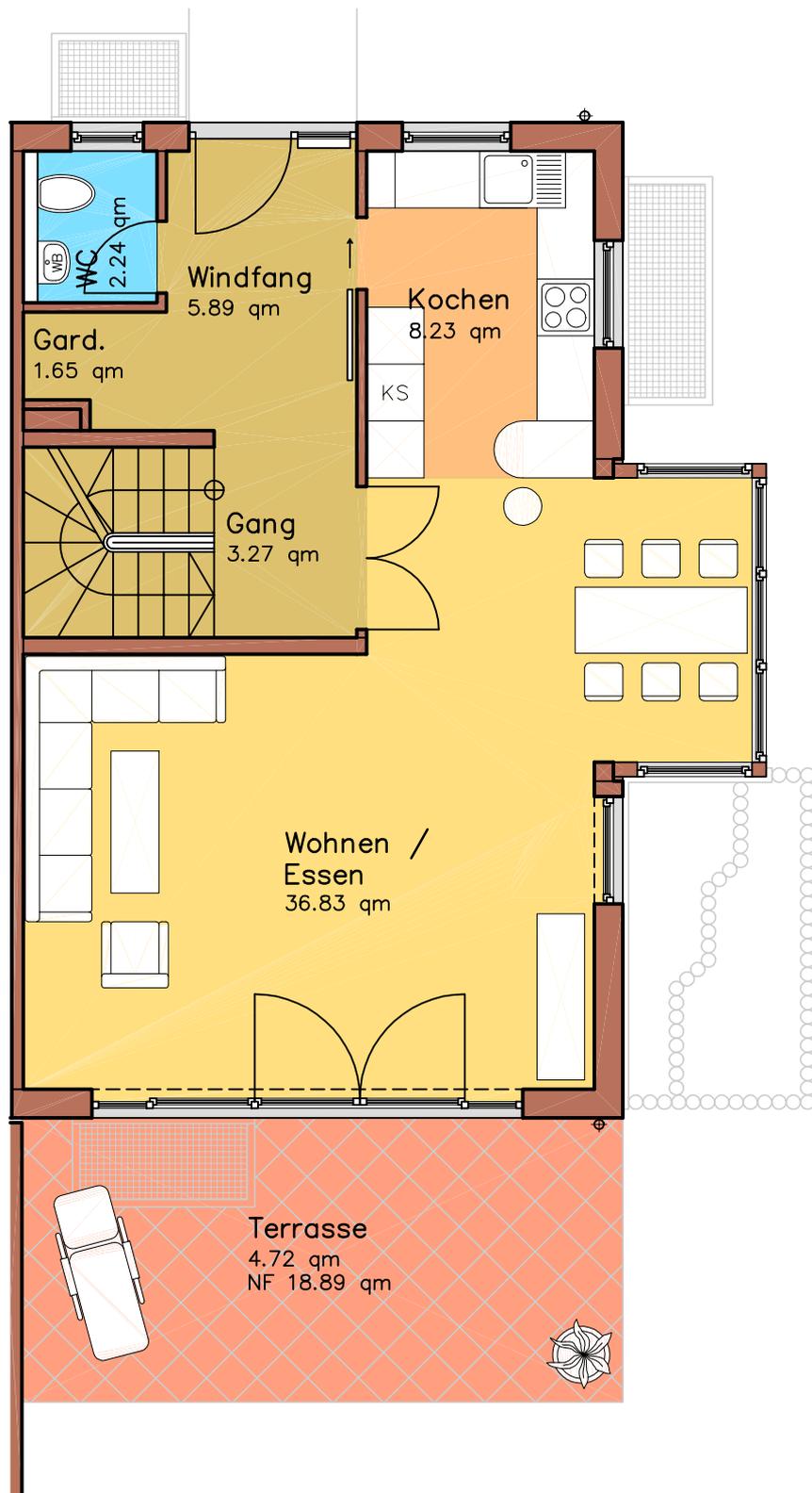
Dachgeschoss



Vermaßung und Berechnung nach Rohbaumaßen

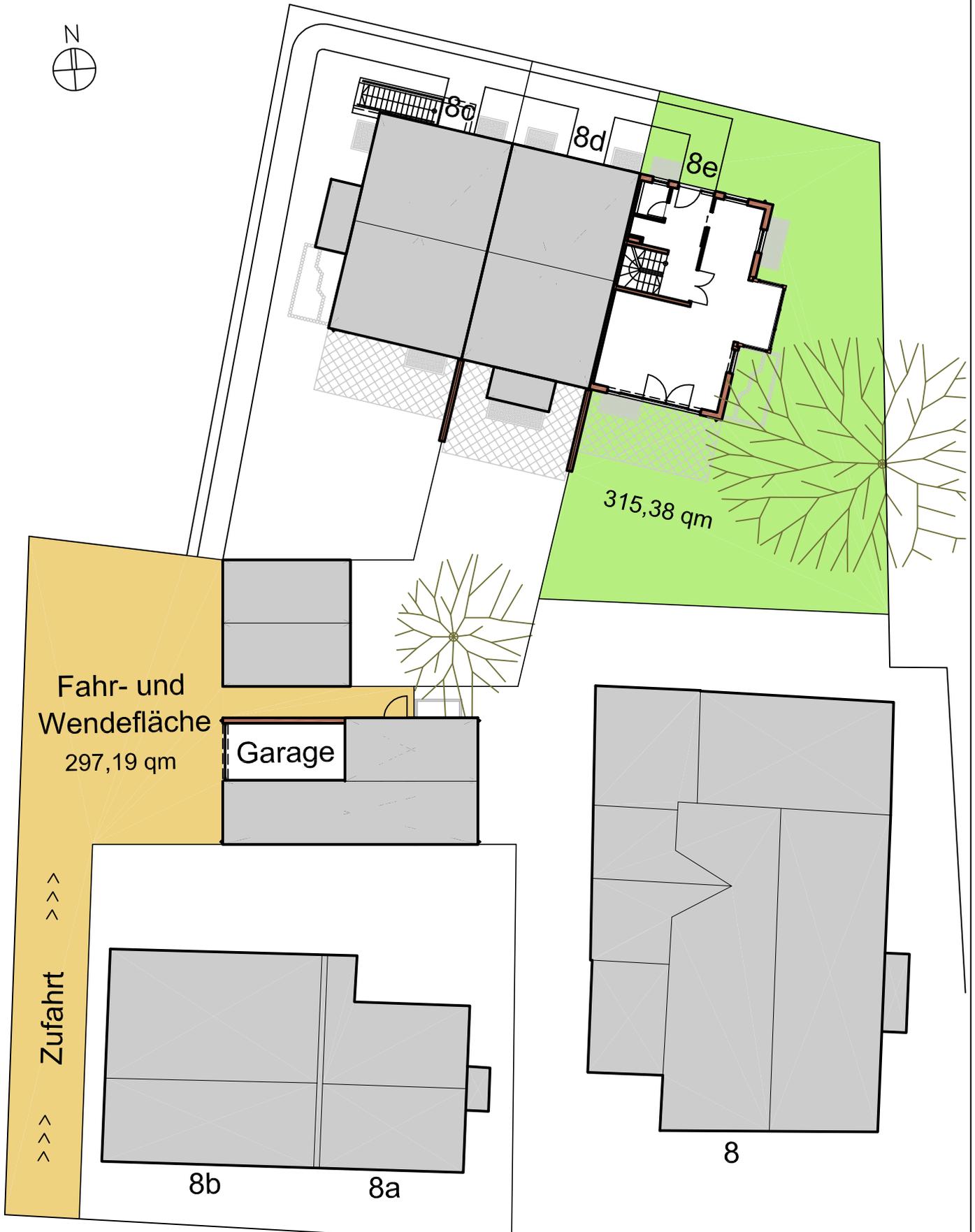


Erdgeschoss



Vermaßung und Berechnung  
nach Rohbaumaßen





Vermaßung und Berechnung  
nach Rohbaumaßen



Liesl-Karlstadt-Strasse

