

Erstbezug!  
Moderne 3-Zimmer-Wohnung  
in 81476 München



Walsertalstraße 9 in 81476 München

RITTER Bauräger & Immobilien GmbH  
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10  
e-mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)



## LAGE

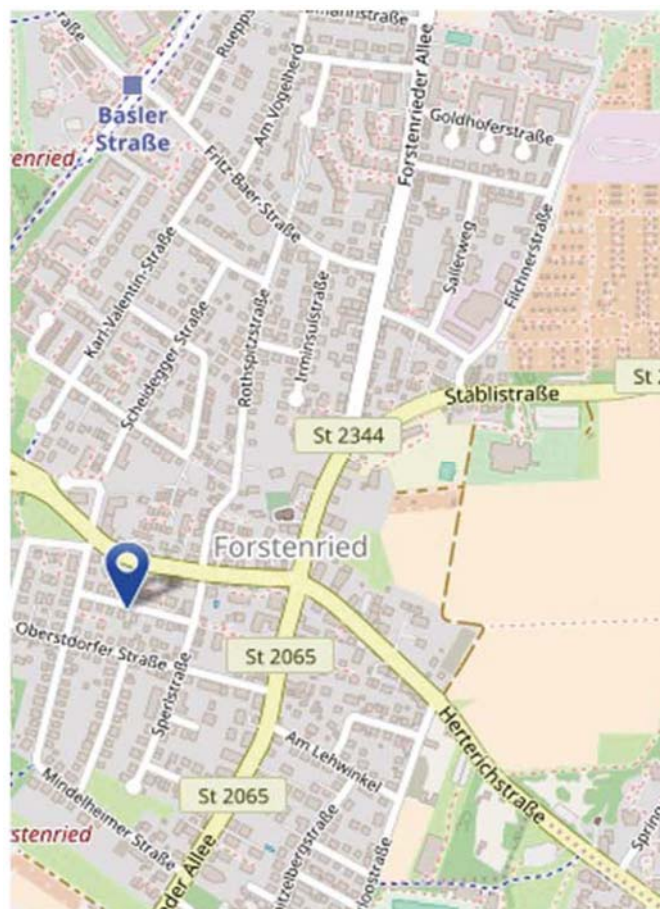
Stadtnah und doch im Grünen - im Süd-Westen Münchens liegt der Stadtteil Forstenried, welcher sich besonders durch eine gewachsene Infrastruktur sowie ruhige und grüne Wohnanlagen auszeichnet.

Kindergärten, Grundschulen und nahezu sämtliche weiterführenden Schulen befinden sich direkt im Stadtteil und Umkreis und genießen einen sehr guten Ruf. Die Versorgung mit Ärzten fast aller Fachrichtungen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind gegeben.

In Forstenried / Fürstenried finden Sie auch eine Vielzahl an Freizeitangeboten. Im Veranstaltungszentrum / Bürgerhaus finden ganzjährig Ausstellungen, Lesungen, Kabarett- und Theaterstücke statt. Auch der Forstenrieder Park in unmittelbarer Nähe bietet zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten, entspannte Spaziergänge oder zur Erholung.

Forstenried ist durch die Haltestellen der U3 „Forstenrieder Allee“ und „Basler Straße“ optimal an das MVV-Netz angeschlossen. Die Buslinien 132, 134 und N41 sorgen für die weitere Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr.

Zudem sind Sie mit dem Auto innerhalb von wenigen Minuten auf der A95 in Richtung Garmisch-Partenkirchen oder München Zentrum (ca. 20 Minuten). Über diese Autobahn gelangen Sie für schöne Ausflüge im Sommer sowie im Winter schnell zum Starnberger See oder in die Alpen.



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Die hier angebotene moderne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. OG und besteht aus einem ca. 31 m<sup>2</sup> großen Küchen-Wohn-Ess-Bereich, zwei Tageslichtbadezimmern, einem Schlafzimmer und einem weiteren Zimmer, welches als Kinder-/Gäste- oder auch als Bürozimmer genutzt werden kann.

Vom Küchen-Wohn-Ess-Bereich können Sie den Balkon betreten, welcher mit einem schönen Weitblick südlich ausgerichtet ist.

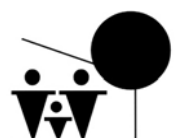
Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Kellerabteil mit Licht und Steckdose und ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz mit Stromanschluss.

In den zwei Zimmern wurde ein geölter Vollholz-Eichenparkett, im Küchen-Wohn-Ess-Bereich hochwertige Fliesen in Holzoptik und in der Diele und in den Badezimmern qualitätvolle anthrazitfarbige Fliesen verlegt. Zudem wurde die ganze Wohnung mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und alle Fenster besitzen elektrische Rollläden.

Die Wohnung überzeugt durch einen klaren Schnitt, ein sonniges und freundliches Ambiente sowie eine gute Lage.

## MERKMALE & AUSSTATTUNG

zentrale Lage  
gute Infrastruktur  
massive Ziegelbauweise  
Fußbodenheizung in der ganzen Wohnung  
Eichenvollholzparkett in den Schlafzimmern  
anthrazitfarbige Fliesen im Eingangsbereich und Badezimmern  
Holzoptikfliesen im Küchen-Wohn-Ess-Bereich  
zwei Tageslichtbadezimmer mit Dusche  
elektrische Rollläden in der ganzen Wohnung  
Breitband-Kabelanschluss  
3-fach-Isolierverglasung  
Kunststoff-Aluminiumfenster  
Süd-Balkon  
Pellet-Heizung  
ebenerdiger TG-Stellplatz mit Stromanschluss  
Kellerabteil mit Stromanschluss  
Personenaufzug in alle Etagen  
gemeinschaftlicher Fahrradabstellbereich



FOTOS



Wohnen / Essen / Küche



Wohnen / Essen / Küche



FOTOS

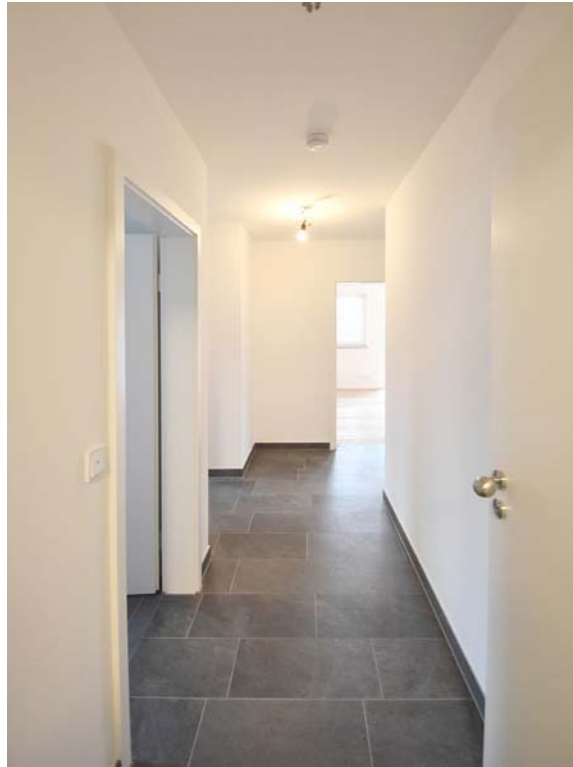


Schlafzimmer



Kinder-/Gästezimmer, Büro

FOTOS



Eingangsbereich / Diele



Eingangsbereich / Diele

FOTOS



Badezimmer 1



Badezimmer 2

FOTOS



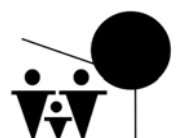
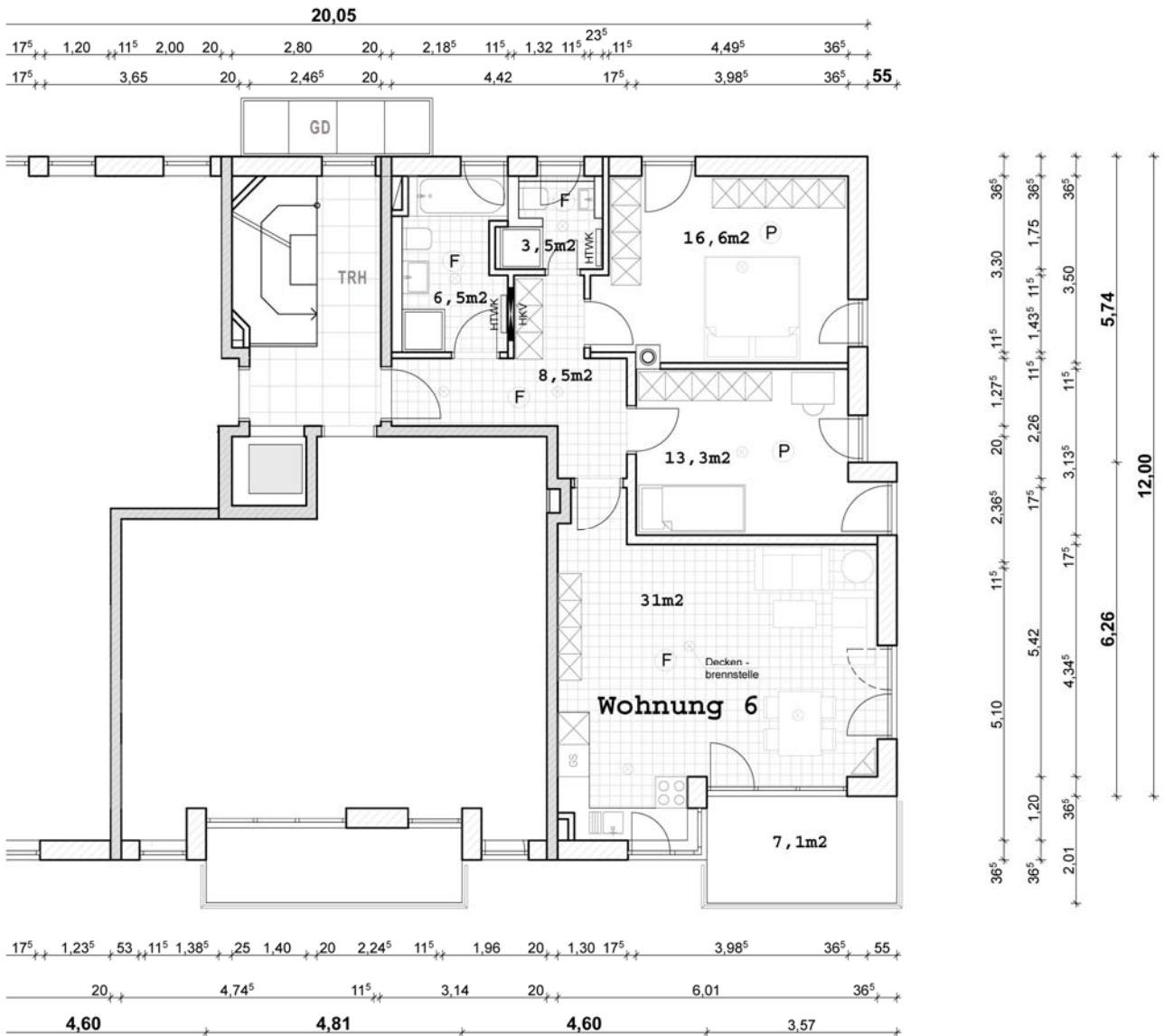
Außenansicht / Balkon



Eingangsbereich



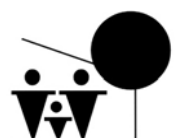
GRUNDRISS WOHNUNG 1. OG



## GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



**KELLERGESCHOSS**  
MASSSTAB 1: 100  
**WALSERTALSTR. 9**  
81476 MÜ.- FORSTENRIED



## ECKDATEN

Wohnfläche **ca. 83 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche **ca. 8 m<sup>2</sup>**

Baujahr **2019**

Heizung: **Pellet-Heizung**  
Endenergiekennwert: **81,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Bezugsfrei ab: **ab sofort**

Monatliche Nettokaltmiete **1.660 €**  
zzgl. Nebenkosten **200 €**  
zzgl. Tiefgaragenstellplatz **80 €**

3 Nettokaltmieten Kaution

## KONTAKT

RITTER Bauträger & Immobilien GmbH  
Herr Maximilian Ritter  
Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen  
Telefon: 089 / 4445566-0  
Telefax: 089 / 4445566-10  
E-Mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)  
Internet: [www.ritter-bautraeger.de](http://www.ritter-bautraeger.de)

## BESICHTIGUNGEN

Besichtigungen sind jederzeit möglich. Im Interesse des Vermieters bitten wir jedoch um vorherige Abstimmung mit uns.

## COPYRIGHT

Sämtliche Texte, Bilder und andere veröffentlichten Informationen unterliegen -sofern nicht anders gekennzeichnet- dem Copyright der RITTER Bauträger & Immobilien GmbH oder werden mit Erlaubnis der Rechteinhaber veröffentlicht.

Jede Verlinkung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung und Wieder- bzw. Weitergabe der Inhalte ist ohne schriftliche Genehmigung der RITTER Bauträger & Immobilien GmbH ausdrücklich untersagt.





Die RITTER Bauträger & Immobilien GmbH ist seit 1993  
im Hausbau und der Vermittlung tätig.  
Das Aufgabengebiet umfasst Vermittlung, Verkauf,  
Planung, Erwerb und Bebauung von Grundstücken und  
Häusern in München und im Münchner Süden.

**Schwerpunkte: Ökologie, Technik und Wohnqualität.**

Hubertusplatz 1 - 82041 Deisenhofen bei München  
Tel. 089 / 444 55 66-0 - Fax 089 / 444 55 66-10

- Vermittlung von Häusern und Grundstücken
- Kostenlose Wertermittlung Ihrer Immobilie
- Schlüsselfertige Bebauung
- Abklärung der Bebaubarkeit
- Erwerb und Verkauf
- Individuelle Planung und Beratung
- Internetpräsentation
- Exposé-Erstellung
- Kostenlose Erstberatung

**Auch Ihr Tipp ist bares Geld wert!**  
Geben Sie uns Ihren Immobilien-Tipp - denn Weitersagen lohnt sich.

