

HEGERICH  
IMMOBILIEN



# 3-ZIMMER-TERRASSENWOHNUNG MIT SÜDWEST- AUSRICHTUNG IN FÜRSTENRIED | AKTUELL VERMIETET

PERSÖNLICH | VERLÄSSLICH | LOKAL



Sie suchen eine Immobilie in München und Umgebung? Eine gute Entscheidung. Objekte in unserer schönen Wohngegend erfreuen sich hoher Beliebtheit, bieten ein schönes Zuhause in einer wirtschaftsstarken Metropole und sind die beste Kapitalanlage für Ihre sichere Zukunft.

Als Ihr Immobilienpartner ist das Team von Hegerich Immobilien Ihr direkter Ansprechpartner für diese wunderbare Immobilie. Aber nicht nur Interessenten bringen wir in die eigenen vier Wände - auch Verkäufer unterstützen wir aktiv bei Ihren Plänen. Welche Pläne haben Sie?





Visualisierung: Möblierung digital ergänzt oder verändert. Unverbindliche Darstellung – ersetzt keine Besichtigung. Keine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit.

WOHNZIMMER



Visualisierung: Möblierung digital ergänzt oder verändert. Unverbindliche Darstellung – ersetzt keine Besichtigung. Keine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit.

WOHNZIMMER



Visualisierung: Möblierung digital ergänzt oder verändert. Unverbindliche Darstellung – ersetzt keine Besichtigung. Keine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit.

WOHNZIMMER



OBJEKTTYP **TERRASSENWOHNUNG**  
STRASSE **SPIELMANNSAUER STR. 3**  
PLZ + ORT **81476 MÜNCHEN**  
OBJEKT ID **WG98622**  
BEZUGSFREI **VERMIETET**



WOHNFLÄCHE **73 M<sup>2</sup>**  
ANZAHL ZIMMER **3**  
ANZAHL BÄDER **1**  
TERRASSE **SÜD-WEST**



KAUFPREIS **495.000 EUR**  
STELLPLATZ **25.000 EUR**  
STELLPLATZART **TG-EINZELSTELLPLATZ**  
HAUSGELD **437 EUR\***  
KÄUFERPROVISION **3,0 % INKL. GES. MWST.**



BAUJAHR **1993**  
ENERGIEAUSWEIS **VERBRAUCHSAUSWEIS\*\***  
VERBRAUCHSKENNWERT **109,4 KWH/(M<sup>2</sup>\*A)**  
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE **D**  
BEFEUERUNG **GAS**  
HEIZUNGSART **GAS HEIZUNG**



Visualisierung: Möblierung digital ergänzt oder verändert. Unverbindliche Darstellung – ersetzt keine Besichtigung. Keine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit.

KINDERZIMMER / BÜRO



Visualisierung: Möblierung digital ergänzt oder verändert. Unverbindliche Darstellung – ersetzt keine Besichtigung. Keine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit.

SCHLAFZIMMER



Visualisierung: Möblierung digital ergänzt oder verändert. Unverbindliche Darstellung – ersetzt keine Besichtigung. Keine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit.

FLUR

## VERMIETETE 3-ZIMMER-TERRASSENWOHNUNG MIT SÜDWEST-AUSRICHTUNG IN FÜRSTENRIED

Diese ansprechende 3-Zimmer-Terrassenwohnung in Fürstenried überzeugt durch eine harmonische Raumaufteilung, angenehme Lichtverhältnisse und ein Wohngefühl, das sofort überzeugt. Auf ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sich hier ein durchdachtes Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für jeden!

Schon beim Betreten der Wohnung entsteht ein stimmiger erster Eindruck: Der Eingangsbereich führt Sie direkt in die gut strukturierte Wohnung, wobei sich rechter Hand die separate Küche befindet. Diese ist funktional geschnitten und optimal in den Grundriss integriert.

Ein erstes Zimmer bietet sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer an und überzeugt durch einen guten Zuschnitt sowie schöne Lichtverhältnisse. Das ruhig gelegene Schlafzimmer, ein Raum weiter, bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank und schafft eine angenehme Rückzugsmöglichkeit.

Das Tageslichtbadezimmer präsentiert sich klassisch und funktional mit Badewanne und integrierter Duschfunktion – eine komfortable Lösung für den täglichen Bedarf.

Den zentralen Lebensmittelpunkt bildet das großzügige Wohnzimmer mit charmantem Erker, der dem Raum eine besondere Tiefe und Wohnqualität verleiht. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche, helle Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse.

Die Südwest-Terrasse ist ein echtes Highlight dieser Wohnung; Sie genießen hier Sonne von den Mittagsstunden bis in die Abendstunden – ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung ist aktuell mit einer Nettokaltmiete von 1.120 € vermietet.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen: 495.000 EUR für die Wohnung und 25.000 EUR für den Einzelstellplatz in der Tiefgarage beläuft sich auf einen Gesamtbetrag von 520.000 EUR. Zusätzlich fällt eine Käuferprovision von 3,0 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer an.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Visualisierung: Möblierung digital ergänzt oder verändert. Unverbindliche Darstellung – ersetzt keine Besichtigung. Keine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit.

KÜCHE



## HIGHLIGHTS

- Ansprechende 3-Zimmer-Terrassenwohnung in München-Fürstenried
- Ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung
- Separate und funktional geschnittene Küche
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und integrierter Duschfunktion
- Helles Wohnzimmer mit charmantem Erker als zentraler Wohnbereich
- Direkter Zugang zur Südwest-Terrasse mit Sonne von mittags bis abends
- Zugang zum gepflegten Gemeinschaftsgarten
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- Vermietete Wohnung
- Kleine Hausgemeinschaft mit nur 8 Wohneinheiten



Illustration©ImmoGrafik



Exposéplan, nicht maßstäblich

HEGERICH  
IMMOBILIEN



GRUNDRISS



Visualisierung: Möblierung digital ergänzt oder verändert. Unverbindliche Darstellung – ersetzt keine Besichtigung. Keine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit.

BADEZIMMER

# FÜRSTENRIED: ANGENEHME WOHNLAGE MIT GEWACHSENER STRUKTUR UND GUTER ANBINDUNG!

Die Terrassenwohnung befindet sich im Münchner Stadtteil Fürstenried, eine ruhige Wohnlage, die stadtnahes Wohnen mit einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft verbindet. Gepflegte Wohnanlagen, großzügige Grünflächen und eine ruhige Atmosphäre prägen das Umfeld und schaffen eine hohe Lebensqualität.

Die Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist gut erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und EDEKA befinden sich in ca. 14 Gehminuten Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gestaltet sich unkompliziert: Eine Bushaltestelle mit den Linien 132 und 134 ist in ca. 4 Gehminuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Anbindung im Stadtgebiet. Der U-Bahnhof Basler Straße (U3) liegt in etwa 1 km Entfernung und bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt.

Für Erholung und Freizeit steht der nahegelegene Forstenrieder Park zur Verfügung, der mit seinen weitläufigen Grünflächen vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien bietet.

Auch für Autofahrer ist die Lage attraktiv: Die A95 ist zügig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an den Mittleren Ring sowie an das überregionale Verkehrsnetz.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und solider Anbindung!













Gastronomie: 250m

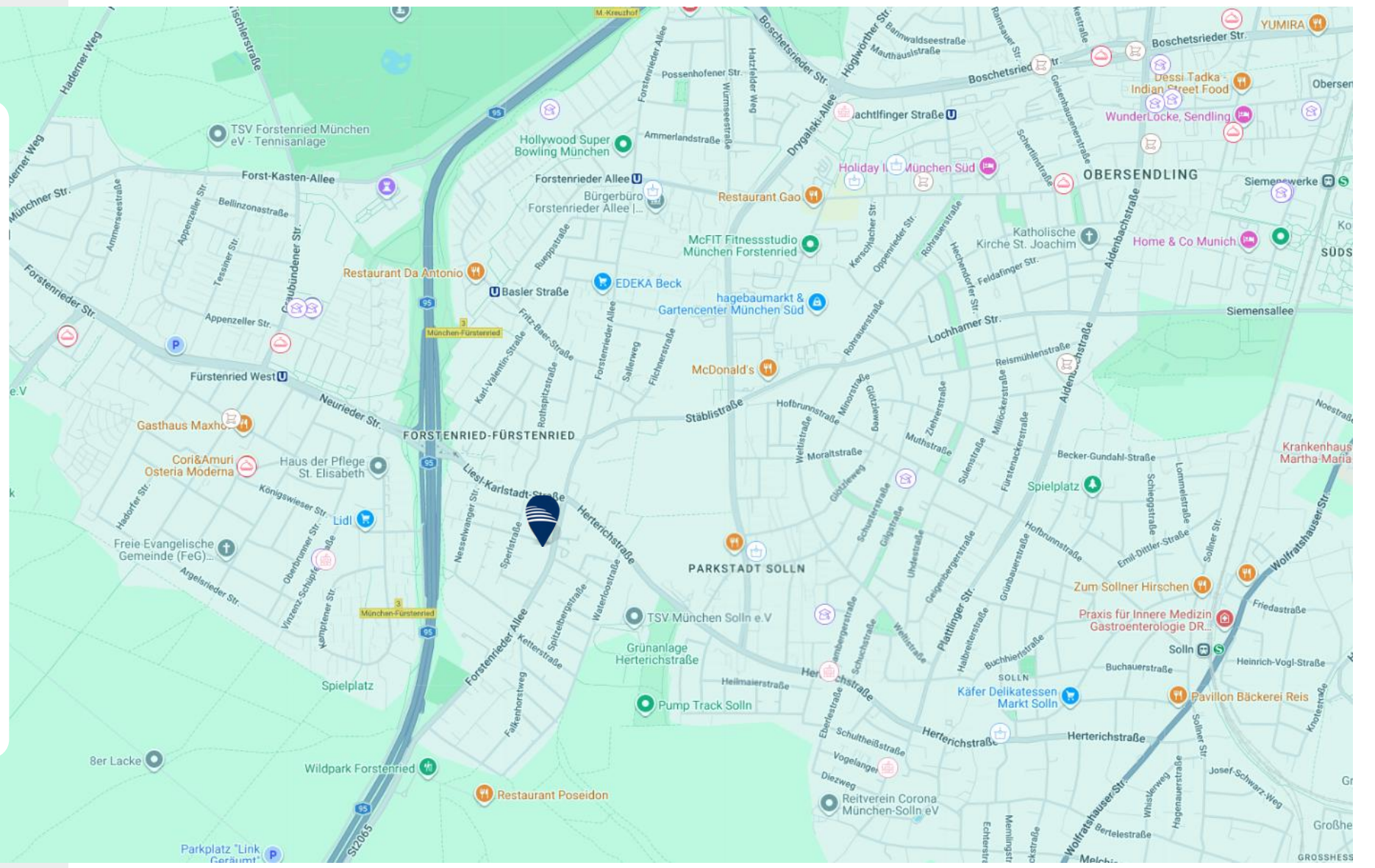


Freizeit: 1 km



ÖPNV: 100 m

-  Restaurants
-  Schulen
-  Bäckereien
-  Parkmöglichkeiten
-  Supermärkte
-  Kindergärten
-  Tankstellen
-  Shopping
-  Cafés
-  Theater & Kinos





Visualisierung: Möblierung digital ergänzt oder verändert. Unverbindliche Darstellung – ersetzt keine Besichtigung. Keine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit.

AUSSENANSICHT



Visualisierung: Möblierung digital ergänzt oder verändert. Unverbindliche Darstellung – ersetzt keine Besichtigung. Keine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit.

AUSSENANSICHT



## IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER FÜR IHRE FRAGEN.

Wenn Sie mehr Details zu dieser Immobilie, Grundrisse  
oder einen Besichtigungstermin wünschen:



Lisa Marie Neeb  
Vertrieb  
Immobilienkauffrau (IHK)

T (089) 230 69 62 19  
nl@hegerich-immobilien.de

Individuelle Finanzierung und unabhängiger Kredit-  
Vergleich mit über 700 Banken zu besten Zinsen:



Werner Haas  
Santel & Petermann  
Niederlassungsleiter München

T (089) 895 01 45 1  
haas@santel-petermann.de



## RESPEKTVOLLE KOMMUNIKATION SCHAFFT VERTRAUEN.

### PERSÖNLICH



Der Wert einer Immobilie ist mehr als nur ihr Preis. Ein guter Immobilienmakler ist Vermittler, der die Situation richtig bewertet, Wünsche respektiert und verständnisvoll Lösungen schafft. Und das persönlich mit einer fachkundigen Beratung. Der Besitz einer Immobilie ist etwas Besonderes, der Weg dahin erst recht. Hegerich Immobilien baut auf eine respektvolle Kommunikation, bei der keine Fragen offenbleiben.



## IHR PARTNER IN ALLEN LEBENSITUATIONEN.

### VERLÄSSLICH



Lebenssituationen können sich ändern: Wohnwünsche müssen nicht dauerhaft sein. Neue Perspektiven begleiten Sie täglich und wir begleiten diese Veränderungen Schritt für Schritt und sicher geplant - ob erstes Eigenheim oder Wohnen im Alter. Auf die Qualität kommt es an und dabei ist Hegerich Immobilien bewährter Partner - über die aktuelle Transaktion hinaus auch für die nächsten Veränderungen in Ihrem Leben.



## FUNDIERTES WISSEN BIETET IHNEN SICHERHEIT.

### LOKAL



Ein so hoher Vermögenswert ist immer mit weitreichenden Entscheidungen verbunden. Wir wissen das. Bei der aktuellen Marktdynamik sind langjährige Erfahrung und fundiertes Fachwissen unerlässlich. Die lokale Expertise von Hegerich Immobilien und unser starkes Netzwerk in den Metropolregionen München, Nürnberg/Fürth und Stuttgart bietet Ihnen Sicherheit und mehr Raum für neue Möglichkeiten.



## WAS IST MEINE IMMOBILIE WERT?

Kauf- und Mietpreis online selbst berechnen.  
Persönliches Ergebnis in 3 Minuten direkt per E-Mail.

[www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)

Sofern nicht anders angegeben, fällt bei diesem Objekt eine Käuferprovision i. H. v. 3,57 % inkl. der gesetzl. MwSt., berechnet aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis an. Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.  
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Angebots.

# KOMPETENTE BERATUNG UND SERVICE MIT HERZ UND LEIDENSCHAFT

PERSÖNLICH | VERLÄSSLICH | LOKAL

Das Team von Hegerich Immobilien steht für fachkundige, seriöse und engagierte Vermittlungsarbeit. Wir führen Verkäufer und Käufer, Vermieter und Mieter zusammen - zum Wohle aller Beteiligten. Wir sind Ihr Spezialist für die professionelle Vermittlung von Wohnimmobilien mit Tätigkeitsschwerpunkt in München, Nürnberg, Fürth, Bayern und der Region Stuttgart.



Wir sind Mitglied im IVD - dem größten  
Immobilienverband Deutschlands.

HEGERICH  
I M M O B I L I E N



STANDORT MÜNCHEN  
WEST

AM WESTPARK 7  
81373 MÜNCHEN  
(089) 230 69 62 - 0

STANDORT MÜNCHEN  
MITTE

BELGRADSTR. 3  
80786 MÜNCHEN  
(089) 230 69 62 - 0

STANDORT NÜRNBERG

NEUDÖRFERSTR. 23  
90443 NÜRNBERG  
(0911) 131 605 - 0

STANDORT FÜRTH

HANS-BORNKESSEL-STR. 3  
90763 FÜRTH  
(0911) 131 605 - 0

INFO@HEGERICH-IMMOBILIEN.DE  
WWW.HEGERICH-IMMOBILIEN.DE