

**Forstern**

# Großzügiges Potenzial für Visionäre: Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage

*Codice oggetto: 26185009*



**PREZZO D'ACQUISTO: 780.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 729 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 26185009                          |
| Superficie netta    | ca. 165 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                       |
| Vani                | 8                                 |
| Camere da letto     | 5                                 |
| Bagni               | 1                                 |
| Anno di costruzione | 1972                              |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

|                        |                                                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 780.000 EUR                                                            |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                      |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                             |
| Tipologia costruttiva  | legno                                                                  |
| Superficie lorda       | ca. 56 m <sup>2</sup>                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Balcone                                                      |

**Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern**

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>20.10.2032</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>118.70 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1972</b>                                |



Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern

## La proprietà



Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern

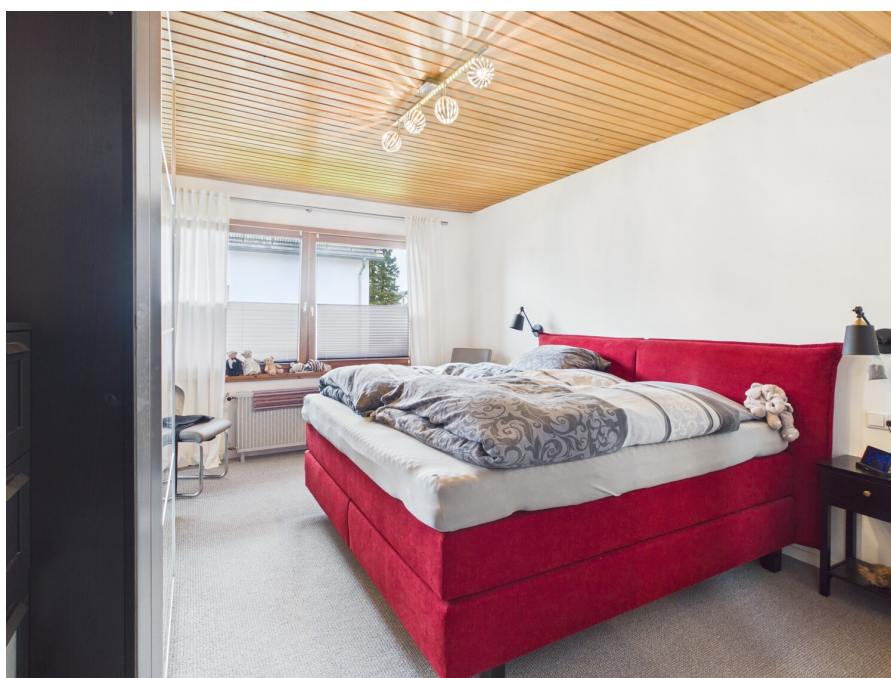
## La proprietà





**Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern**

## La proprietà



Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern

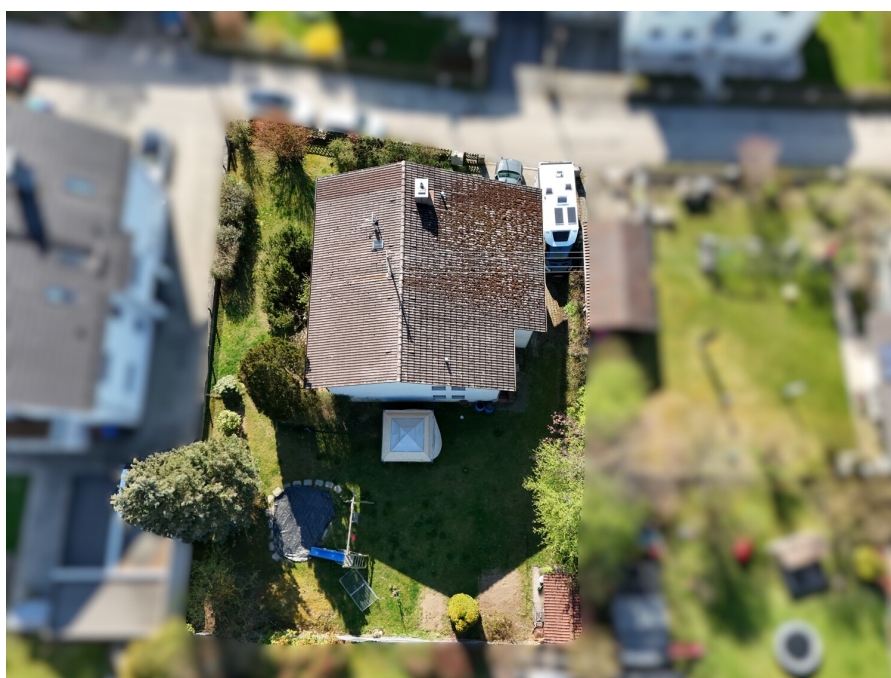
## La proprietà





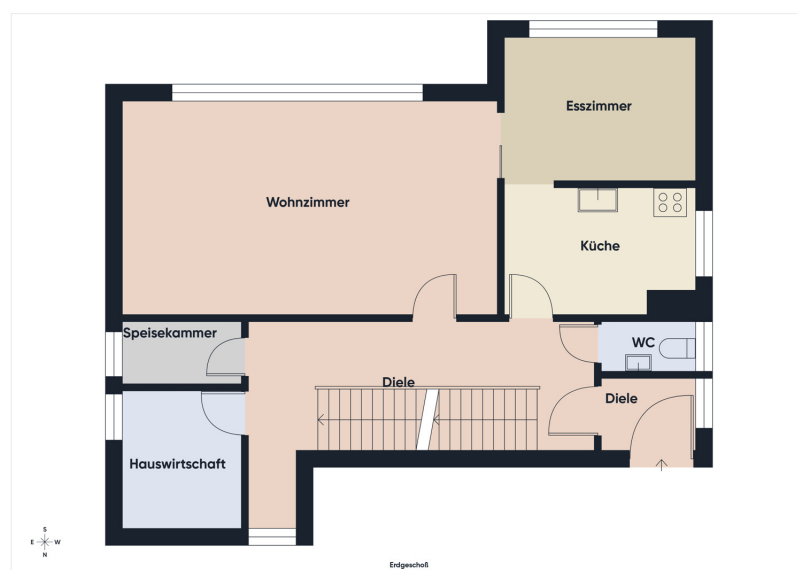
**Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern**

## La proprietà



Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern**

## Una prima impressione

Es gibt Häuser, die man betritt und sofort weiß: Hier hat jemand gelebt. Dieses freistehende Einfamilienhaus in gewachsener Lage trägt diese Geschichte — und wartet jetzt darauf, dass jemand die nächste schreibt.

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1972 in Holzständerbauweise errichtet und bietet auf einem ca. 729 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine seltene Gelegenheit für Käufer, die ihre eigenen Wohnträume in einer gewachsenen Umgebung verwirklichen möchten.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> erweist sich die Immobilie als echtes Raumwunder, das durch einen hellen und gemütlichen Charakter besticht. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich, der eine wohnliche Basis bietet. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch eine Küche, ein Gäste-WC, eine Speisekammer sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Im Obergeschoss stehen insgesamt fünf Zimmer zur individuellen Nutzung zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen, sowie das Hauptbadezimmer des Hauses. Zusätzlichen Stauraum bietet der große Keller mit einer Nutzfläche von ca. 56 m<sup>2</sup>.

Der Außenbereich überzeugt mit einem großen Garten, einer nach Süden ausgerichteten Terrasse, einer Außentreppe in den Keller, sowie einem Gartenhaus und bietet viel Platz für Freizeitgestaltung und Erholung.

Das Haus ist in die Jahre gekommen - das ist kein Geheimnis und im Preis klar abgebildet. Fenster, Dach und Heizung bieten dabei konkreten Hebel für KfW-geförderte Sanierungsmaßnahmen: Was heute Investition ist, senkt morgen dauerhaft die Betriebskosten - und steigert den Wert.

Das Objekt steht ab dem 01.06.2026 bezugsfrei für Ihre Vorhaben zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage in Forstern, einer gewachsenen und familienfreundlichen Gemeinde im Landkreis Erding. Das Umfeld verbindet ländliche Wohnqualität mit den Vorteilen einer starken Metropolregion und bietet damit beste Voraussetzungen für alle, die naturnah leben und gleichzeitig im Alltag flexibel bleiben möchten.

Besonders für Familien überzeugt der Standort durch seine kurzen Wege und die gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Apotheke, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind direkt im Ort vorhanden. Auch Kinderbetreuungseinrichtungen sowie die Grund- und Mittelschule sind bequem erreichbar – ein großer Pluspunkt für ein entspanntes Familienleben mit wenig Fahr- und Organisationsaufwand.

Forstern steht für ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld mit gewachsener Nachbarschaft und einer hohen Lebensqualität. Die Gemeinde ist geprägt von ihrer ländlichen Struktur, ohne dabei auf eine solide Grundversorgung verzichten zu müssen. Gerade Familien schätzen diese Kombination aus Sicherheit, Überschaubarkeit und einem Wohnort, an dem Kinder in einem angenehmen Umfeld aufwachsen können.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage attraktiv: Über die nahegelegene A94 erreichen Sie München in rund 30-35 Minuten, Erding in etwa 15 Minuten und der Flughafen München ebenfalls nur ca. 28 km entfernt. Dies macht Forstern auch für Berufspendler überaus interessant.

Der öffentliche Nahverkehr sorgt zusätzlich für eine gute Anbindung an die Umgebung, während der S-Bahnhof Markt Schwaben mit Anschluss an die S2 nur wenige Fahrminuten entfernt liegt.

So vereint Forstern ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Erreichbarkeit der wirtschaftsstarken Zentren der Region.

**Codice oggetto: 26185009 - 85659 Forstern**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Bernd Strohmeier**

---

**General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising**

**Tel.: +49 8161 14 016-0**

**E-Mail: [freising@von-poll.com](mailto:freising@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**