



82031 Grünwald

Großzügiges Einfamilienhaus mit moderner Ausstattung und sonnigem Südgarten



3.285.000 €

Kaufpreis

226 m²

Wohnfläche

855 m²

Grundstücksfläche

6,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH

Sandra Lipowy

Tel.: +49 89 15 94 55-56

anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	226 m ²
Nutzfläche	465 m ²
Grundstücksfläche	855 m ²
Zimmer	6,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.285.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	03.04.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1981
Energieverbrauchskennwert	94,9 kWh/a
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1981
letzte Modernisierung	2013
Zustand	vollsanziert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: großformatige, helle Feinsteinfliesen in Naturstein-Optik im Erdgeschoss; größtenteils weiß geöltes Parkett im Obergeschoss; größtenteils Teppichboden sowie Fliesen im Untergeschoss
- Naturstein-Treppe (Travertin) vom Erdgeschoss ins Obergeschoss
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss, mit Ausnahme des Arbeitszimmers, hier Heizkörper; Wandheizung in den drei Schlafzimmern des Obergeschosses; teils Heizkörper in den Räumen des Untergeschosses
- Kaminofen im Essbereich
- Leicht-Einbauküche mit weißen Hochglanz-Fronten und weißen Kunststein-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld (AEG), Abluft-Dunstabzug, Backofen mit Grillfunktion und integrierter Mikrowelle (Grundig), Geschirrspüler (Miele), Kühl-Gefrier-Kombination (Siemens), Edelstahl-Spüle und Glas-Rückwand
- Masterbad en suite, gestaltet mit hellem Feinstein in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Rainshower-Dusche, breitem Waschbecken mit weißem Unterschrank, beleuchtetem Spiegelschrank, Bidet, WC und Fußbodenheizung
- Zusätzliches Duschbad, gestaltet mit hellem Feinstein in Naturstein-Optik, ausgestattet mit nahezu bodengleicher Rainshower-Dusche, Aufsatz-Waschschale mit Unterschrank, beleuchtetem Spiegel, WC und Fußbodenheizung
- Weiße Innentüren, stumpf einschlagend, mit verdeckten Bändern und satinierten Beschlägen, extrahoch (ca. 2,35 m) im Erdgeschoss; nicht erneuerte weiße Türen im Untergeschoss
- Zwei überhohe Glastüren im Erdgeschoss
- Holzfenster (Pax), 3-fach isolierverglast, abschließbar im Erdgeschoss
- Einbauten in der Garderobe
- Vorhangschienen in zahlreichen Räumen
- Finnische Sauna (Eos) mit Panorama-Glaswand im Untergeschoss
- Dusche im Gästezimmer (Untergeschoss)
- WC (ohne Fäkalien-Hebeanlage) im Untergeschoss
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Ausgussbecken
- Gegensprechanlage
- Garten: überdachter Freisitz mit Licht, Stromanschluss und Außenkamin, große Sonnenterrasse nach Süden, kleines Gewächshaus, Mähroboter und Gartenbeleuchtung
- Geräumige Einzelgarage mit funkgesteuertem Sektionaltor (Durchfahrtsbreite ca. 3,47 m, Durchfahrtshöhe ca. 2,13 m, Länge der Garage ca. 7,71 m), Wallbox, Platz für Fahrräder oder Gartenutensilien sowie Gartenzugang



- Glasfaseranschluss im Haus
- Beheizung mittels Geothermie Grünwald



Beschreibung

Dieses lichterfüllte Einfamilienhaus liegt zentral und dabei absolut ruhig in einem gepflegten Grünwalder Wohnviertel. Ein familiengerechter Grundriss, das flexibel nutzbare Raumangebot und ein modernes Ambiente prägen die Räumlichkeiten.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 226 m². Im Erdgeschoss befinden sich Wohnen, Essen, Kochen und ein Arbeitszimmer; ein Highlight ist der überdachte Freisitz mit Außenkamin, der sich an die Wohnküche anschließt. Im Obergeschoss sind drei Schlafzimmer, zwei Bäder und ein möglicher Ankleideraum untergebracht. Das Untergeschoss bietet neben Abstell- und Hauswirtschaftsflächen eine Sauna und ein Gästezimmer mit Dusche. Ein prachtvoll eingewachsener, quasi uneinsehbarer Südwest-Garten eröffnet private Freiräume für Entspannung, Spiel und Feste.

Im Jahr 2013 fand eine aufwändige Modernisierung statt. In diesem Rahmen wurden die Elektrik, die Sanitärverrohrung, die Fenster, die Bäder, die Küche und ein Teil der Bodenbeläge erneuert. Großformatiger, heller Feinstein mit Fußbodenheizung, Parkettböden, ein Kaminofen, eine weiße Leicht-Einbauküche und zeitloses Baddesign schaffen ein äußerst attraktives Wohnumfeld. Eine geräumige Garage mit Wallbox und funkgesteuertem Tor macht dieses Familiendomizil perfekt. Beheizt wird mittels Geothermie.

Lage

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Einfamilienhaus liegt sehr ruhig in einem grünen, gepflegten Wohnviertel und dennoch nur ca. fünf Gehminuten vom Grünwalder Ortskern entfernt. Hier findet man zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Mit hervorragenden Kitas (darunter bilinguale und Montessori-Angebote), einer Grundschule und einem Gymnasium ist in Grünwald eine absolut familienfreundliche Infrastruktur vorhanden. Zur Munich International School (MIS) in Starnberg verkehrt ein Schulbus.

Der Erholungs- und Freizeitwert dieser Lage ist ausgezeichnet. Eine Tennisanlage, Reitmöglichkeiten, Fitness und Yoga, ein Hallen- und ein Freibad sowie mehrere Golfplätze sorgen in Grünwald und im nahen Umkreis für ein vielfältiges Sportangebot. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich ein Sport-Spielplatz, ein Bewegungshain und der Grünwalder Forst. In einem idyllisch gelegenen Walderlebniszentrum können Kinder mit allen Sinnen die Natur entdecken.

Die eigenständige Gemeinde Grünwald grenzt südlich an die Landeshauptstadt und zählt zu den privilegiertesten Wohnlagen Münchens und Deutschlands. Ein äußerst anspruchsvolles Publikum schätzt die idyllische, grüne Lage zwischen der Isar und dem Grünwalder Forst. In bundesweiten Rankings bezüglich Lebens- und Freizeitqualität belegt Grünwald regelmäßig Spitzenplätze.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









