



**82031 Grünwald**

# Historisches Bauernhaus mit Wintergarten-Anbau und flexiblen Nutzungsoptionen



**1.860.000 €**

Kaufpreis

**205 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**354 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

  
**RIEDEL**  
Werte leben.

## Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Vermittlungs GmbH**

Sandra Lipowy

Tel.: +49 89 15 94 55-56

[anfragen.gw@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.gw@riedel-immobilien.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	205 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	246 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	354 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1

## Preise & Kosten

Kaufpreis	1.860.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	02.09.2034
Baujahr (Haus)	1750
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	118
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

**Zustand**

Baujahr	1750
letzte Modernisierung	2000
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC



### Küche

Einbauküche



### Befeuerung

Fernwärme



## Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Eichendielenparkett (Obergeschoss), Kiefernparkett (Dachgeschoss), Vinyl in Holzdekor in der Küche, Terrakottfliesen in Bad, Gäste-WC und Wintergarten (Erdgeschoss)
- Fußbodenheizung im Wintergarten (Erdgeschoss) und im Bad (Dachgeschoss)
- Inwandheizung im Obergeschoss
- Moderne Einbauküche mit weißen Glasfronten und Arbeitsflächen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Induktionskochfeld (Neff), Dunstabzug-Kopffreihaube, Backofen, Geschirrspüler (beides Neff), Kühl-Gefrierkombination (Bosch), Silgranit-Spüle (Blanco) und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Tageslichtbad mit Terrakottabodenfliesen und hellen Wandfliesen, ausgestattet mit Doppelwaschtisch, Eckbadewanne, WC, hinterleuchtetem Spiegel, Handtuchwärmer, WC und Fußbodenheizung
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit Handwaschbecken, WC, hinterleuchtetem Spiegel und Stauraumnische
- Waschmaschinenanschluss
- Größtenteils Holz-Kastenfenster, 2-fach verglast
- Holzfenster- und Türen (Wintergarten und Dachstudio) mit Thermopenverglasung
- Elektrisches Dachfenster mit Regen- und Temperatursensor (Wintergarten im Obergeschoss)
- Braune Holz-Innentüren; Holz-Schiebetür zum Wohnzimmer (Obergeschoss)
- BUS-System
- Balkon vor der Küche, steingededeckt, mit Beleuchtung und Steckdose
- Holzbalkon vor dem Dachstudio in Ost-Ausrichtung
- Terrasse, holzgedeckt, mit Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss
- Gemauerter Gartenschuppen mit Starkstromanschluss und Beleuchtung
- Gartenhaus aus Holz
- Wasseranschluss im Garten



## Beschreibung

Der „Bergerhof“ ist eine absolute Rarität: Als eines der drei ältesten Anwesen Grünwalds fasziniert er mit seinem einmaligen Charme, der die ländliche Vergangenheit wieder aufleben lässt. Das klassische bayerische Bauernhaus strahlt mit Satteldach, Holzklappläden, Holzbalkon und reizvollen Details wie historischen Türstöcken und Kastenfenstern Ruhe und Authentizität aus. In den Jahren 1999/2000 fand eine umfangreiche Kernsanierung statt. In diesem Rahmen wurden das Dach erneuert und das Haus energetisch modernisiert. Zudem erhielt es einen zweistöckigen, teilgemauerten und beheizten Wintergarten, der die ursprüngliche Typologie des Bauernhauses geschmackvoll ergänzt. 2016 erfolgte der Anschluss an das Fernwärmennetz (Geothermie Grünwald).

Das Gebäude erstreckt sich über ca. 205 m<sup>2</sup> Wohn-/Gewerbefläche. Der Wohnbereich verteilt sich auf drei Ebenen. Er umfasst ein Wohnzimmer, einen teilgemauerten Wintergarten, ein Esszimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Bad, ein ausgebautes Dachstudio und ein Gäste-WC. Grün eingewachsen und sichtgeschützt zeigt sich der lauschige Garten. Hinzu kommt eine große, sonnige Terrasse. Derzeit ist im Erdgeschoss eine Fläche von ca. 58 m<sup>2</sup> an eine ärztliche Privatpraxis mit separatem Zugang vermietet und kann bei Bedarf in weiteren Wohnraum umgewandelt werden.

Das Objekt begeistert mit einer vorzüglichen Lage unweit des Grünwalder Ortskerns. In fußläufiger Entfernung liegen sowohl diverse Einkaufsmöglichkeiten als auch die Grundschule und das Gymnasium. Über die Straßenbahn (Linie 25) ist diese Immobilie ideal an den ÖPNV angeschlossen.

## Lage

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.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt liegt in der Nähe des Grünwalder Ortskerns in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße, eingebettet in eine gewachsene, niveauvolle Nachbarschaft. Mit hervorragenden Kinderbetreuungseinrichtungen (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.

Im nur wenige Schritte entfernten Ortszentrum sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten aller Art vorhanden. Der nahe gelegene TSV Grünwald bietet ein breites Sportangebot, auch Tennisplätze, Fitnessstudio, ein Hallen- und Freibad sind vorhanden. Der Münchener Golfclub ist nur sieben Kilometer entfernt. Im idyllisch gelegenen Walderlebniszentrums mit Kletterwald können Kinder mit allen Sinnen die Natur entdecken. Die eigenständige Gemeinde bietet ihren rund 11.000 Einwohnern außerdem eine große Auswahl an hervorragenden Ärzten und ausgezeichneten Restaurants.

## 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.









