82031 Grünwald

Klassische Ästhetik: Stilvolles Einfamilienhaus mit naturnah gestaltetem Traumgarten

2.700.000 €
Kaufpreis

141 m²
Wohnfläche

1300 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

RIEDEL
Werte leben.

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH
Sandra Lipowy
Tel.: +49 89 15 94 55-56
anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	141 m²
Nutzfläche	211 m²
Grundstücksfläche	1.300 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.700.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.05.2034
Baujahr (Haus)	1962
Endenergiebedarf	110,9
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1962
letzte Modernisierung	2014
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichendielenparkett, geräuchert, im gesamten Haus (ausgenommen Bad und Gäste-WCs; hier Fliesen)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, separat steuerbar über Raumthermostate
- Kaminanschluss im Livingbereich
- Moderne Einbauküche mit hellen Fronten, Arbeitsfläche aus Naturstein und Bartresen aus Holz, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Backofen, Teppanyaki-Grill, Einbau-Kaffeevollautomat, Kühl-Gefrier-Kombination, Geschirrspüler (alles Miele) und Edelstahlspüle
- Bad, gestaltet mit hellen Boden- und dunkelgrauen Wandfliesen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne (Bette), bodengleicher Walk-in-Glasdusche inkl. Rainshower, Doppelwaschtisch, beleuchtetem Spiegelschrank und Deckenleuchte
- Separates WC, hell gefliest, ausgestattet mit Waschbecken mit Unterschrank (Villeroy & Boch), WC, Urinal, beleuchtetem Spiegel und Deckenleuchte
- Gäste-WC, hell gefliest, ausgestattet mit Handwaschbecken (Duravit), WC, beleuchtetem Spiegel und Deckenleuchte
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Schreinereinbauten: Garderobenschränke in der Diele, in der Ankleide, im Schlafzimmer und im Vorraum des Untergeschosses
- Weiße Kunststoff-Fenster, 3-fach verglast
- Teilweise elektrische Rollläden (Livingbereich)
- Innenliegende Wabenplissees
- Vorhangschienen
- Weiße Innentüren, teilweise mit Glaseinsatz
- Terrasse, steingedeckt, mit fest installierter Pergola inkl. elektrischer Verschattung, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen, Wasseranschluss und elektrischer Markise
- Balkon mit Fliesen in Holzdekor und Glasbrüstung, mit Beleuchtung und Steckdosen
- Garten mit Natur-Badeteich, holzgedecktem Sonnendeck und Außenleuchten
- Zwei Einzelgaragen mit elektrischem Rolltor, ca. L 4,87 m x B 2,55 x H 2,08 m und ca. L 6,69 m x B 3,05 m x H 2,19 m, mit Beleuchtung und Stromanschluss.
- Außenstellplatz vor der Garage

Beschreibung

Angenehm von der Straße zurückversetzt, am Ende eines Privatwegs, befindet sich dieses attraktive Einfamilienhaus. 1962 erbaut und 2013/2014 mit großer Sorgfalt und Stilempfinden modernisiert, strahlt es klassische Eleganz aus und begeistert mit einem ausgezeichneten Grundriss.

Das Raumkonzept umfasst ca. 141 m² und verteilt sich auf zwei Wohnebenen. Im Erdgeschoss befinden sich die repräsentativen Räumlichkeiten, wie ein offener Livingbereich mit integrierter Küche und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss ist den privaten Räumen vorbehalten. Hier befinden sich ein Schlafzimmer mit Balkon, eine Ankleide, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer, ein Bad und ein separates WC. Durchgängig verlegtes Eichenparkett mit Fußbodenheizung und zahlreiche Maßeinbauten unterstreichen die Wertigkeit. Neben einem Hauswirtschaftsraum sind im Untergeschoss mehrere Abstell- und Lagerräume und ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum untergebracht. Zwei Einzelgaragen machen dieses reizvolle Objekt perfekt.

Highlight ist der liebevoll angelegte Garten, der sich mit vielfältiger Bepflanzung, altem Baumbestand, dicht gewachsenen Hecken und einem Naturteich als grünes, naturnahes Paradies präsentiert. Eine zweiseitige Sonnenterrasse genießt von morgens bis in die Abendstunden Sonne und erweitert – ebenso wie der Balkon vor dem Schlafzimmer – das Wohnen nach draußen.

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 Ortsrandlage, unweit des Grünwalder Forsts, eingebettet in ein niveauvolles, intaktes Wohnviertel, das von geschmackvoller Bebauung und grünen Gärten geprägt wird. Den Ortskern erreicht man per Rad oder zu Fuß in wenigen Minuten.

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 Grünwalder Ortskern sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Eine Tennisanlage, Reitmöglichkeiten, Fitness und Yoga, ein Hallen- und ein Freibad sowie mehrere Golfplätze sorgen in Grünwald und der nahen Umgebung für ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot. 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.