

82194 Gröbenzell

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, PV und Solarthermie in Bestlage



Kaufpreis

1.840.000 €

Wohnfläche

233 m²

Zimmer

7

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kai Rosemeier

+49 89 159455-0

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	377 m ²
Wohnfläche	233 m ²
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	5
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	1.023 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.840.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Öl
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Zustand

Baujahr	1985
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2020

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1982
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	94.1

Objekt-Titel

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, PV und Solarthermie in Bestlage

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
HLDPMTAF
.....

Objekt-Nr.:
HS 1835
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Gröbenzell liegt im Landkreis Fürstenfeldbruck unmittelbar an der Stadtgrenze zu München und nur ca. 15 Kilometer nordwestlich der Münchner City. Die eigenständige Gemeinde mit ca. 20.000 Einwohnern verbindet eine äußerst familienfreundliche Infrastruktur mit einer hohen Lebens- und Freizeitqualität und einem regen Vereins- und Sozialleben. Von Discountern über Biomärkte bis zu italienischer Feinkost und Weinhandlung: Vor Ort befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die weite Fahrten überflüssig machen. Hinzu kommen Optiker, Post, Banken, ein Kino, die Volkshochschule und weitere Service-Einrichtungen. Gröbenzell bietet Kitas, Grundschulen, ein Gymnasium sowie eine Rudolf-Steiner-/Waldorf-Schule (bis zum Abitur führend, Mitglied des weltweiten Netzwerks der UNESCO-Projektschulen).

Das Einfamilienhaus befindet sich in zentrumsnaher und dabei sehr ruhiger Bestlage, eingebettet in ein gepflegtes Wohngebiet mit niedriger Bebauung (Tempo-30-Zone). Große Grundstücke mit prachtvoll eingewachsenen Gärten unterstreichen den Gartenstadt-Charakter, für den Gröbenzell geschätzt wird. Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenso wie Restaurants befinden sich in Lauf- bzw. Radnähe. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet. Die S-Bahn erreicht man in ca. sieben Gehminuten; in die Münchner City fährt man ca. 20 Minuten.

In Radnähe gibt es Badeseen; das idyllische Fünfseenland mit Segelrevieren und Golfplätzen liegt quasi vor der Haustür. Auch Tennis und Reiten sind in Gröbenzell und Umgebung geboten.

Ausstattungs-Beschreibung

- Bodenbeläge: Travertin in den Dielen; Teppichböden in den Wohn- und Schlafräumen; Vinyl in Natursteinoptik in der Küche
- Travertin-Treppe mit kunstgeschmiedeter Brüstung
- Holzbefeuerter Kachelofen im Wohn-/Essbereich
- Einbauküche (erneuert 2015) mit weißen Hochglanz-Fronten und Frühstücksplatz, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler (alles Neff), Backofen, Kühl-Gefrier-Kombination (beides Siemens) und Apotheker-Vorratsschrank; anschließende Speise-/Abstellkammer
- Tageslicht-Masterbad, gefliest, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Marmor-Doppelwaschtisch samt Unterschrank, WC und Fußbodenheizung
- Tageslicht-Bad (modernisiert 2015) in der Einliegerwohnung, gestaltet mit hellen Fliesen, ausgestattet mit geräumiger Dampfdusche einschl. Sound-System (Artweger), Badewanne, Waschtisch, WC, Bidet und Deckenspots
- Maßeinbauten in der Master-Ankleide
- Landhaus-Innentüren mit Messing-Beschlägen
- Holzfenster, 2-fach verglast; Fenstertüren teils abschließbar
- Teils elektrifizierte Rollläden
- LAN-Verkabelung
- Alarmanlage
- Uneinsehbarer Südgarten mit prachtvoller Bepflanzung (Immergrüne, Rhododendron, Hortensien, Rosen, Lavendel, Stauden); großzügige Südterrasse mit großer elektrischer Markise; überdachter Freisitz samt Außenkamin; Naturstein-Wasserspiel; Mähroboter; zwei eigene Grundwasserbrunnen für eine Wasserwärmepumpe sowie ein weiterer Brunnen zur Bewässerung des Gartens
- Zwei Außenstellplätze
- Doppelgarage mit zwei funkgesteuerten Kipptoren und Steckdosen, anschließend an die Garage:
- Gemauerte Garten-Abstellkammer
- Öl-Brennwertheizung aus dem Jahr 2004
- Photovoltaik-Anlage aus dem Jahr 2004 (ca. 5,76 kWh)
- Solarthermie-Anlage aus dem Jahr 2004 (ca. 14 m)
- Gasanschluss im Untergeschoss vorhanden

Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus liegt eingebettet in ein prachtvoll eingewachsenes, von niedriger Bebauung geprägtes Wohnviertel in Gröbenzeller Bestlage. Hier wird der charmante Gartenstadt-Charakter dieser lebendigen Gemeinde auf den ersten Blick sichtbar. Die absolut ruhige, idyllische Lage zeichnet sich durch Familienfreundlichkeit, Naturnähe und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen aus.

Die Räumlichkeiten begeistern durch intelligente, großzügige Grundrisse und erstrecken sich über ca. 233 m². Im Erdgeschoss sind Wohnen, Essen und Kochen untergebracht. Das Obergeschoss beherbergt einen abgeschlossenen Masterbereich mit Ankleideraum und Bad en suite sowie zwei Kinderzimmer und ein großzügiges Atelier. Im Untergeschoss stehen Hobby-, Hauswirtschafts- und Abstellflächen zur Verfügung. Hinzu kommt eine lichterfüllte 2,5-Zimmer-Einliegerwohnung, die sich ganz nach persönlichem Bedarf dem Haupthaus zuschlagen oder aber vollkommen autark nutzen lässt. Ein absolutes Highlight ist der uneinsehbare Südgarten mit parkähnlichem Ambiente. Komplettiert wird dieses gut instandgehaltene, sehr gepflegte Objekt durch eine Doppelgarage und zwei Außenstellplätze.

Erwähnenswert sind eine Photovoltaik- und eine Solarthermie-Anlage, die 2008 installiert wurden. Im Rahmen einer Renovierung lässt sich das Haus stilistisch ins 21. Jahrhundert überführen und zu einem hochklassigen Familiendomizil umgestalten.

sonstige Angaben

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

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

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen



