82031 Grünwald

Großzügiges Haus mit Einfamilienhaus-Charakter, sonniger Dachterrasse und Geothermie



Kaufpreis
2.250.000 €

Wohnfläche
268 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Sandra Lipowy
+49 89 159455-0
anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	431 m²
Wohnfläche	268 m²
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	577 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.250.000 €
Außencourtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	21.03.2036
Ausstelldatum	22.03.2026
Primär-Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchkennwert	95.1

Zustand

Baujahr	1973
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2025

Austattung

Kamin	Ja
Sauna	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Fernwärme
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Garage

Lage-Beschreibung

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.

Online-ID:
TTKDBGAP

Objekt-Nr.:
HS 1881

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt liegt absolut ruhig am Ortsrand 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 Minuten entfernten Ortszentrum sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten aller Art vorhanden. Der nahe gelegene TSV Grünwald bietet ein breites Sportangebot, auch Tennisplätze, ein Fitnessstudio, ein Hallen- und Freibad sind vorhanden. Der Münchener Golfclub ist nur sieben Kilometer entfernt. In unmittelbarer Nachbarschaft lädt der Grünwalder Forst mit beliebten Ausflugszielen wie dem Forsthaus Wörnbrunn zur Erholung ein. 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.

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.

Ausstattungs-Beschreibung

- Böden: geöltes Eichendielenparkett im gesamten Erdgeschoss (ausgenommen Küche, Bad und Gäste-WC, hier Fliesen)
- Holzbefeuerter Kamin mit Glastrennscheibe im Wohn-/Esszimmer
- Fußbodenheizung in den Bädern
- Moderne Design-Küche mit Holz-Lamellenfronten und Naturstein-Arbeitsflächen, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Einbau-Backofen, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler (alles Neff) und Edelstahlspüle mit ausziehbarer Armatur (Blanco)
- Einbauküche (UG), ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen (beides Siemens), Dunstabzug, Kühlschrank (Electrolux), Geschirrspüler (Gorenje), Arbeitsflächenbeleuchtung und Waschmaschinenanschluss
- Bad (EG), gestaltet mit dunkelgrauen Fliesen und Wandfarbe mit Glitzereffekt, ausgestattet mit Wanne inkl. Ablagenische, Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, Doppelwaschtisch (Sanipa) mit Grohe-Armaturen, hinterleuchtetem Spiegelschrank mit innenliegenden Steckdosen, Handtuchwärmer, separatem WC und Fußbodenheizung
- Tageslicht-Masterbad, gestaltet mit dunkelgrauen und sandfarbenen Fliesen, ausgestattet mit Wanne (Pianura), Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, Waschbecken mit Unterschrank, schwarzen Armaturen, hinterleuchtetem Spiegelschrank mit innenliegenden Steckdosen, WC (Villeroy & Boch) und Fußbodenheizung
- Tageslicht-Duschbad (UG), gefliest, ausgestattet mit Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, Waschbecken mit Unterschrank (Villeroy & Boch) und Grohe-Armaturen und WC
- Gäste-WC, gestaltet mit dunkelgrauen Bodenfliesen, ausgestattet mit Waschbecken mit Unterschrank (Duravit) und Grohe-Armatur, beleuchtetem Spiegel und WC
- Weiße Holzfenster, 2-fach verglast, teilweise abschließbar
- Dachfenster teilweise mit elektrischer Verschattung
- Wellnessbereich (UG) mit Holz-Sauna inkl. Infrarot-Technologie (Harvia) und separater Dusche
- Waschmaschinenanschlüsse im Hauswirtschaftsraum und in einem Nebenraum der Küche (UG)
- Vorbereitung für eine Klimaanlage im Dachgeschoss
- Weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen
- Gegensprechanlage (Gira)
- Terrasse, steingedeckt, mit Steckdosen, Wasseranschluss und Markise
- Dachterrasse, steingedeckt mit Steckdosen, elektrischer Markise und Wärmestrahlern
- Einzelgarage, überbreit nach Umbau, mit elektrischem Tor, für einen großen PKW und ein kleineres Fahrzeug mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Gartengeräte

Objekt-Titel

Großzügiges Haus mit Einfamilienhaus-Charakter, sonniger Dachterrasse und Geothermie

Objektbeschreibung

Als ruhiger Rückzugsort in grüner, naturnaher Lage zeigt sich diese attraktive Haushälfte am Ortsrand Grünwalds. Klassische Villen und großzügige Gärten prägen das gewachsene Wohnumfeld. Zugleich erfährt die unmittelbare Nachbarschaft eine kontinuierliche Aufwertung. Dank der versetzten Anordnung vermittelt die Haushälfte Einfamilienhaus-Charakter. Im Jahr 2003 wurde das Gebäude um ein Dachgeschoss aufgestockt, 2025/2026 wurden im Rahmen einer Renovierung die Böden aufgearbeitet sowie die Küche und die Bäder erneuert.

Ob großzügiges Familienleben, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder zusätzliche Bereiche für Gäste, diese Immobilie bietet auf ca. 268 m² ein außergewöhnlich vielseitiges Raumangebot. Der Grundriss sieht im Erdgeschoss einen offenen Livingbereich mit integrierter Küche, zwei Schlafzimmer, ein flexibel nutzbares Zimmer, ein großes Bad, eine Garderobe sowie ein Gäste-WC vor. Im Dachgeschoss bildet ein luftiges Dachstudio den familiären Mittelpunkt. Daran schließt sich ein Masterbereich mit Schlafzimmer und Ensuite-Bad und ein Arbeitszimmer an. Das Untergeschoss bietet ein außergewöhnlich vielseitiges Raumangebot und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten, die weit über die klassische Nutzung als Hobby- und Abstellfläche hinausgehen. Dank des direkten Außenzugangs lässt sich dieser Bereich auch hervorragend als eigenständiger
Arbeits- oder Bürobereich nutzen. Der großzügige Vorbereich der Sauna bietet zudem ideale Voraussetzungen für die Einrichtung eines privaten Fitnessraums. Zum Objekt gehört eine Einzelgarage mit Abstellmöglichkeiten. Die Beheizung erfolgt über eine Erdwärmeanlage, die die natürliche Energie des Erdreichs nutzt und eine effiziente sowie nachhaltige Wärmeversorgung ermöglicht.

Wunderbare Freiräume mit Blick ins Grüne eröffnen ein hübscher Garten mit Sonnenterrasse und eine großzügige Dachterrasse – ideal, um das Leben im Freien in vollen Zügen genießen zu können. Auch die naturnahe Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten, die Natur zu erleben. In nur wenigen Schritten erreicht man den Grünwalder Forst mit seinem ausgedehnten Wegenetz zum Spaziergehen, Joggen und Radfahren. Auch die Isarauen sind nur wenige Radminuten entfernt.

Impressionen








AI MODIFIED


AI MODIFIED






AI modified


AI MODIFIED