82031 Grünwald

Grünwald - Ruhiges Reiheneckhaus am Wald zum selber gestalten!

Kaufpreis
1.100.000 €

Wohnfläche
146,01 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Andreas Kucera
089 66 67 68 90
schwabing@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	242,43 m²
Wohnfläche	146,01 m²
separate WCs	1
Zimmer	5
Gesamtfläche	242,43 m²
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	592,8 m²
vermietbare Fläche	146.01
Wohneinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.100.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1994
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	28.01.2036
Endenergiebedarf	305.51
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICHT

Zustand

Baujahr	1956
Zustand	renovierungsbedürftig
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Teppich
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz
Wasch-/Trockenraum	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süden

Objekt-Titel

Grünwald - Ruhiges Reiheneckhaus am Wald zum selber gestalten!

Lage-Beschreibung

Diese Immobilie befindet sich Grünwald, einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen im Münchner Süden. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Reihenhäusern sowie viel Grün und bietet ein besonders familienfreundliches und naturnahes Wohnumfeld.

Die direkte Nähe zum Wald sorgt für eine hohe Lebensqualität und lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Gleichzeitig ist das Ortszentrum von Grünwald mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten und Schulen bequem erreichbar.

Online-ID:
RNAUBSML

Objekt-Nr.:
8199-AK

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

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in kurzer Distanz, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut; die Münchner Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit Bus und Straßenbahn schnell erreichbar. Auch die Autobahnen Richtung Alpen und Seen sind in wenigen Minuten angebunden.

Diese Lage garantiert Ruhe und Privatsphäre – ideal für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge der Stadt zu verzichten.

Ausstattungs-Beschreibung

- großflächige Terrasse in Südausrichtung
- überdachter Freisitz im Garten
- Gas-Zentralheizung (Bj. 1996)
- teilweise Aluminiumfenster mit Zwei-Scheiben-Isolierverglasung
- Tageslichtbad mit Dusche
- Badezimmer mit Wanne
- Gäste-WC
- eleganter Eingangsbereich mit Marmorboden
- großzügige Essküche mit Speisekammer
- Außenjalousien im Erdgeschoss
- voll unterkellert
- Gegensprechanlage
- Einzelgarage und Freiplatz

Objektbeschreibung

In begehrter und familienfreundlicher Wohnlage von Grünwald befindet sich dieses Reihenendhaus auf einem 592 m² großen Grundstück. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 146 m², verteilt auf fünf Zimmer, und überzeugt durch ein großzügiges sowie funktionales Raumkonzept.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt ein eleganter Eingangsbereich mit hochwertigem Marmorboden, der den repräsentativen Charakter des Hauses unterstreicht.

Der helle Wohnbereich öffnet sich zur sonnigen Süd-Terrasse, die gemeinsam mit dem überdachten Freisitz ideale Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien bietet. Die Küche ist funktional gestaltet und verfügt über eine praktische Speisekammer. Zwei Badezimmer, eines mit Dusche und eines mit Badewanne, sowie ein separates Gäste-WC sorgen für hohen Wohnkomfort. Im oberen Stockwerk erwarten Sie 2–3 Schlafzimmer und ein kleiner Balkon. Von hier aus besteht auch die Möglichkeit den Spitzboden zu betreten, welcher zusätzlich Raum für Gestaltungsmöglichkeiten bietet.
Das Reihenendhaus ist teilweise mit Aluminiumfenstern und Jalousien ausgestattet und wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Eine Gegensprechanlage bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage sowie einen zusätzlichen Freiplatz.

Trotz der vielen Sanierungen, die seit dem Neubau stattgefunden haben, befindet sich das Haus in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

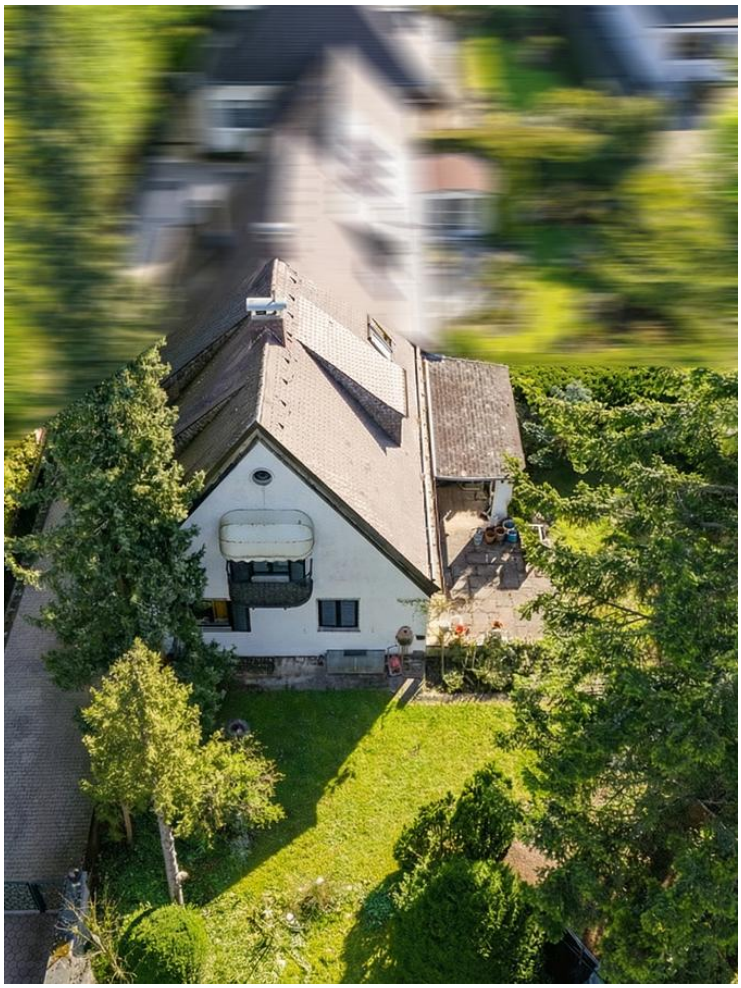
sonstige Angaben

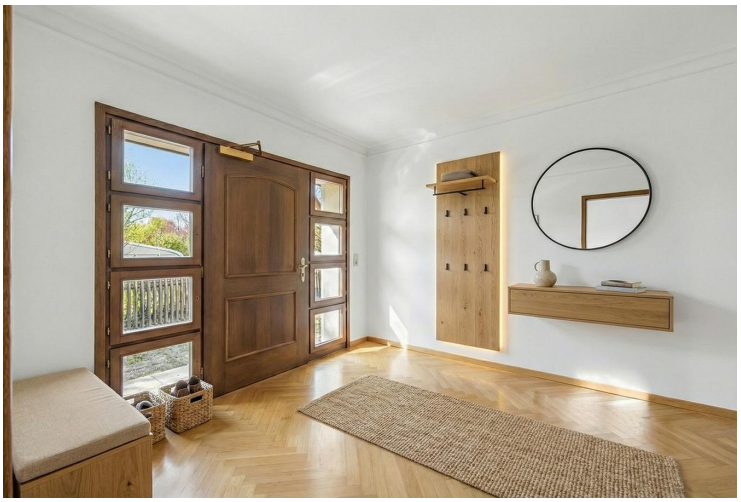
Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.1.2036.
Endenergiebedarf beträgt 305.51 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

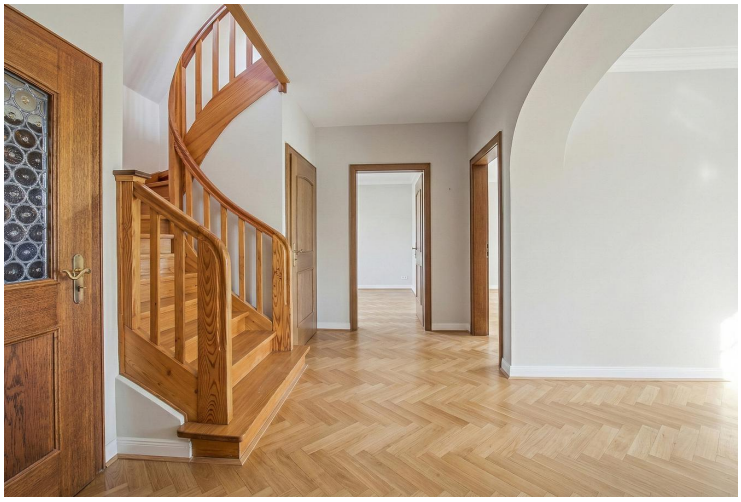
*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,00 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Impressionen







GRAF
Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.
Andreas Kucera
Filialleiter Schwabing
T +49 89 28 80 79 60
M +49 152 256 965 04
andreas.kucera@grafimmo.de