

82031 Grünwald

HEGERICH: Elegante Gartenresidenz mit Villencharakter in Grünwald – Exklusives Wohnen in Bestlage



Kaufpreis
1.395.000 €

Wohnfläche
175,41 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
Hegerich Immobilien GmbH

Saphira Riegler
0911 1316050
sr@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	175,41 m²
Zimmer	4
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	393 m²

Preise & Kosten

Hausgeld	370 €
Kaufpreis	1.395.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Käuferprovision inkl. der gesetzl. MwSt.

Zustand

Baujahr	1985
Zustand	teil- / vollrenoviert

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Nahwärme
Energieverbrauchskennwert	139.07

Ausstattung

Bodenbelag	Marmor
Sauna	ja
Gäste-WC	ja
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objekt-Titel

HEGERICH: Elegante Gartenresidenz mit Villencharakter in Grünwald – Exklusives Wohnen in Bestlage

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in Grünwald, einer der begehrtesten Wohnlagen südlich von München. Der Ort steht seit Jahrzehnten für gehobenes Wohnen, Diskretion und eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Das gewachsene, gepflegte Umfeld ist geprägt von stilvollen Anwesen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur.

Online-ID:
EZEDHLMR

Objekt-Nr.:
WG98610



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Besonders reizvoll ist die Verbindung aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Die nahegelegenen Isarauen sowie weitläufige Waldgebiete verleihen dem Standort eine besondere Ruhe und landschaftliche Qualität. Gleichzeitig ist das charmante Ortszentrum mit seinen Cafés, Restaurants, individuellen Geschäften und Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. Es unterstreicht den eigenständigen, fast dörflichen Charakter Grünwalds – bei gleichzeitig schneller Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Familien profitieren von renommierten Schulen, einem sicheren Umfeld und kurzen Wegen im Alltag. Insgesamt vereint dieser Standort Naturverbundenheit, Privatsphäre und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung – eine Kombination, die Grünwald zu einer der wertstabilsten und gefragtesten Wohnlagen im Süden Münchens macht.

Ausstattungs-Beschreibung

Exklusive Gartenresidenz mit Villencharakter in Grünwald zum Kauf
Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich
Offener, großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum idyllischen Garten
Schlafzimmer mit Balkon und herrlichem Blick ins eigene Grün
Souterrain mit Gästezimmer, Sauna und zusätzlichem Duschbad
Großzügige Garage mit viel Platz und direktem Zugang ins Haus
Alarmanlage für erhöhten Sicherheitskomfort
Außenkamin sowie liebevoll gestaltete, teils überdachte Sitzbereiche im Garten
Voll ausgestattete, hochwertige Küche
Gäste-WC im Erdgeschoss
Zwei Badezimmer im Obergeschoss – eines mit Dusche, eines mit Badewanne
Sehr gehobener Gesamtzustand

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen im Süden von München erwartet Sie diese außergewöhnliche Immobilie mit dem Charakter einer kleinen Villa. Eingebettet in ein gepflegtes Ensemble in Grünwald vereint dieses Zuhause auf ca. 175,41 m² Wohnfläche Großzügigkeit, Privatsphäre und gehobene Ausstattung – ein Rückzugsort für Menschen mit Anspruch.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein repräsentatives Entree mit hellem Steinboden und stilvoller Offenheit. Von hier aus erschließt sich das Erdgeschoss mit seinem beeindruckenden Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterfronten, ein eleganter Rundbogen sowie maßgefertigte Schreinereinbauten verleihen diesem Raum eine besondere Atmosphäre. Die Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich sorgt für behaglichen Komfort, während der Blick ins eigene Grün ein Gefühl von Freiheit vermittelt.

Die teilüberdachte Terrasse mit Außenkamin öffnet sich zum liebevoll angelegten Garten – eine private Oase auf ca. 393 m² Grundstück. Hier genießen Sie geschützte Ruhe, stilvolle Abende im Freien und einen Ort, der Innen- und Außenraum harmonisch verbindet.

Die separate Küche präsentiert sich hochwertig ausgestattet mit zeitlosen weißen Fronten und sämtlichen Geräten des täglichen Bedarfs – funktional und zugleich elegant.

Im Obergeschoss erwarten Sie die privaten Rückzugsräume. Das großzügige Schlafzimmer mit maßgefertigten Einbauten und Zugang zum Balkon bietet einen wunderbaren Blick in den Garten. Ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer – aktuell als Arbeitsbereich genutzt – überzeugt mit charmanten Dachschrägen, großem Dachfenster und hochwertigen Einbauten. Zwei stilvolle Tageslichtbäder, eines mit Regendusche, eines mit Badewanne und Doppelwaschbecken, unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort.

Das Untergeschoss erweitert das Raumangebot um ein Gäste- oder Ankleidezimmer, einen Hauswirtschaftsraum sowie einen Wellnessbereich mit eigener Sauna und zusätzlichem Duschbad. Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch eine Garage mit direktem Zugang ins Haus.

Diese Immobilie aus dem Baujahr 1985 präsentiert sich in einem sehr gehobenen Zustand und vereint stilvolle Großzügigkeit mit dem geschützten Wohngefühl einer eigenständigen Villa – eine seltene Gelegenheit in Grünwald.

Der Kaufpreis beträgt 1.395.000 € für die Immobilie sowie 25.000 € für den Garagen-Stellplatz, insgesamt 1.420.000 €. Zusätzlich fällt eine Käuferprovision von 3,57 % inkl. MwSt. an.

sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam von Hegerich Immobilien steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Kostenlose Immobilienbewertung unter: <https://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse>

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir auch Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter der 089 230 69 620 oder besuchen Sie unsere Homepage: www.hegerich-immobilien.de

Impressionen







