



## 82194 Gröbenzell

Großzügiges Einfamilienhaus mit individuellem Charme in idyllischer, zentraler Lage



**1.490.000 €**

Kaufpreis

**239 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**630 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Kira Wäldele

Tel.: +49 89 15 94 55-68

[anfragen.gr@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.gr@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 239 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 263 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 630 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 9                  |
| Schlafzimmer        | 6                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |
| Stellplätze         | 3                  |

### Allgemeine Infos

|              |             |
|--------------|-------------|
| verfügbar ab | kurzfristig |
|--------------|-------------|

### Preise & Kosten

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Kaufpreis           | 1.490.000 €   |
| provisionspflichtig | ✓             |
| Aussen-Courtage     | 2,975 % inkl. |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 25.09.2034  |
| Baujahr (Haus)       | 1930        |
| Endenergiebedarf     | 120,7       |
| Primär-Energieträger | Gas         |
| Wertklasse           | D           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |



## Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1930     |
| letzte Modernisierung | 2024     |
| Zustand               | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kamin                  | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Stellplatzart

|         |   |
|---------|---|
| Carport | ✓ |
|---------|---|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen (ausgenommen das Esszimmer, hier Fliesen)
- Schwedenofen im Wohnbereich
- Wintergartenanbau mit neuer Wärmeschutzverglasung im oberen Bereich, elektrischer Lüftung und Heizungsanschluss
- Erneuerungsbedürftige Einbauküche (Anfang 1990er Jahre) mit weißen Fronten; die Geräte wurden 1999 erneuert und umfassen ein Cerankochfeld, einen Dunstabzug, einen Backofen, einen Geschirrspüler (alles Siemens) und eine freistehende Kühl-Gefrier-Kombination (Liebherr)
- Helles Bad (Obergeschoss, Anfang der 1990er Jahre), gestaltet mit hellen Fliesen, ausgestattet mit Wanne, Dusche, gefliestem Waschtisch samt Spiegel, WC, Handtuchheizkörper und Deckenspots
- Duschbad (Hochparterre, Anfang der 1990er Jahre), gestaltet mit hellen Fliesen, ausgestattet mit Dusche, gefliestem Waschtisch, beleuchtetem Spiegel, WC und Handtuchheizkörper
- Maßeinbauten: zwei Schrankeinbauten in den Abseiten des Elternschlafzimmers, Einbauten im Dachgeschoss
- Holzfenster bzw. Holz-Alu-Fenster im neueren Anbau, 2-fach verglast
- Elektrische Metall-Raffstores in einem der Schlafzimmer und dem neueren Anbau (Arbeitszimmer/Atelier)
- LAN-Verkabelung und Bodentanks im Arbeitszimmer/Atelier
- Wasserenthärtungsanlage
- Doppelgarage mit begrüntem Flachdach, funkgesteuertem Tor, Stromanschluss und Gartenzugang
- Überdachter Außenstellplatz



## Beschreibung

Dieses einladende, in einen hübschen Garten eingebettete Familiendomizil stammt im Kern aus den 1930er Jahren und vermittelt den architektonischen Reiz jener Epoche. Weiße Sprossenfenster und Holz-Klappläden prägen das Äußere des freistehenden Einfamilienhauses.

Das Haus wurde in den 1950ern und 2006/07 erweitert; die Wohnfläche beträgt ca. 272 m<sup>2</sup>. So ergibt sich ein weitläufiges Raumangebot, das einer Familie viel Platz und Entfaltungsmöglichkeiten bietet. Ein prachtvoll eingewachsener Südgarten bildet ein wunderschönes Outdoor-Refugium. Komplettiert wird dieses Zuhause durch eine Doppelgarage.

Hervorzuheben ist die ebenso zentrale wie ruhige Lage in einer verkehrsberuhigten Spielstraße. Niedrige Bebauung und üppige Gärten prägen die Nachbarschaft und unterstreichen den Gartenstadt-Charakter, für den Gröbenzell bekannt ist. Ganz in der Nähe fließt der Kleine Aschenbach, der das idyllische Flair unterstreicht. Die Infrastruktur ist äußerst familienfreundlich. Vor Ort stehen Kitas und Schulen aller Sparten zur Auswahl. Auch Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Vereine, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind vorhanden. Schnell erreicht man das zauberhafte Fünfseenland.

## Lage

Gröbenzell liegt im Landkreis Fürstentfeldbruck unmittelbar an der Stadtgrenze Münchens 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 intakten Vereins- und Sozialleben. Große, eingewachsene Grundstücke verleihen Gröbenzell seinen idyllischen Gartenstadt-Charakter.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten, grünen Wohnviertel (Spielstraße), das von niedriger Bebauung und schönen Gärten geprägt wird.

Die Infrastruktur ist perfekt. In kurzer Geh- bzw. Radentfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Banken, eine Post, Ärzte und ein Programmkinos. Gröbenzell bietet Kitas, Grundschulen, ein Gymnasium (mit sprachlichem und naturwissenschaftlich/technischem Zweig) sowie eine renommierte Rudolf-Steiner-/Waldorf-Schule (bis zum Abitur führend, Mitglied des weltweiten Netzwerks der UNESCO-Projektschulen). Tennis, Reiten, Golf – in Gröbenzell und Umgebung ist ein breites, anspruchsvolles Sportangebot vorhanden. Quasi vor der Haustür liegt das Fünfseenland mit seiner idyllischen Voralpen-Landschaft und traumhaften Segelrevieren. Mit der fußläufig erreichbaren S3 in Gröbenzell und der ebenfalls nahen S4 in Puchheim ist eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Vor Ort erfreut sich das „Stockwerk“ großer Beliebtheit – ein vielfach ausgezeichnetes Kultur- und Event-Zentrum, das von der Süddeutschen Zeitung hervorgehoben wurde. Es bietet ein breit gefächertes Programm, das Kabarett, Lesungen und Konzerte umfasst.

## 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 grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.





