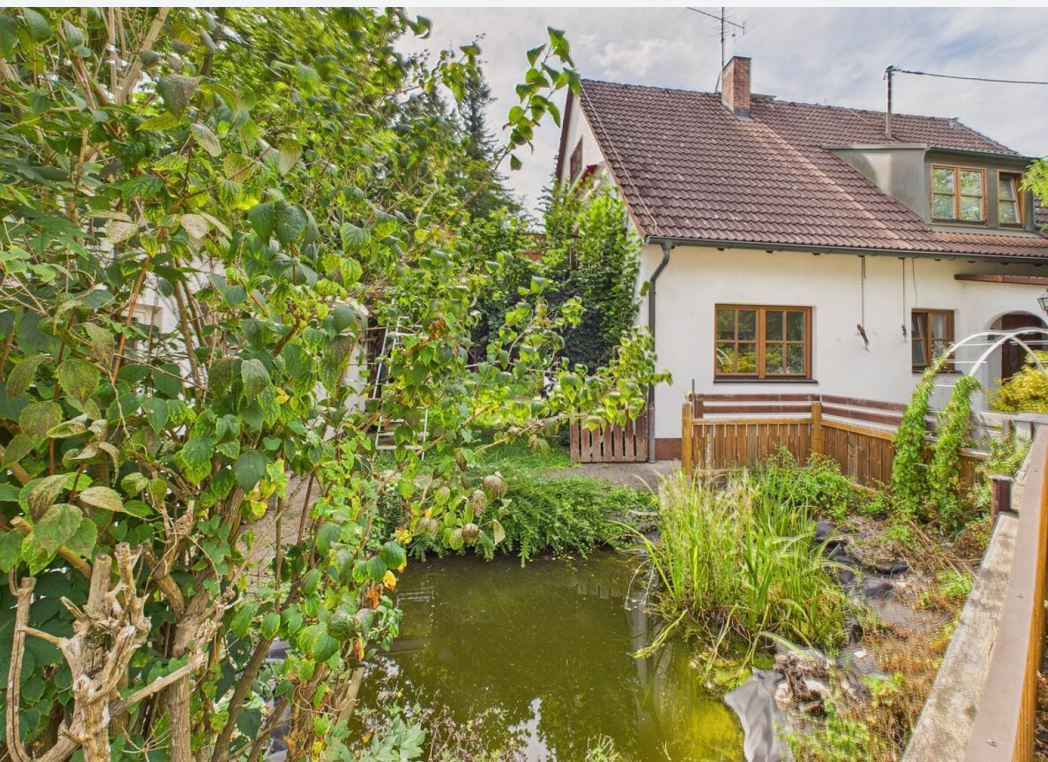




82194 Gröbenzell

Ihr neues Zuhause in Gröbenzell – Raum für die ganze Familie

- äußerst attraktive, ruhige Lage



173 m²
Wohnfläche

1057 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	173 m ²
Grundstücksfläche	1.057 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	3
Einliegerwohnung	✓

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	1,79% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	30.06.2034
Baujahr (Haus)	1958
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	260.30
Primär-Energieträger	OEL



Zustand

Baujahr	1958
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert zum Teil

Bauweise

Massivbauweise ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Öl ✓

Dachform

Satteldach ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Zweifamilienhaus / ideal für große Familien / Mehrgenerationen
- separates Treppenhaus
- Haus wird ohne Mietverhältnis geräumt übergeben
- Gröbenzell, ruhige Top-Lage am Wendehammer / reine Anwohnerstraße
- Wohnfläche: ca. 173 m²
- Grundstück: ca. 1.057 m²
- Zimmer: 8
- Baujahr: 1958
- Etagen: Erdgeschoss, Dachgeschoss, ausgebauter Dachspitz
- Teilunterkellert
- Parkmöglichkeiten: Doppelgarage, Carport
- Garten: Naturbelassen, großer Hauptgarten, alter Baumbestand, Süd-/West-Ausrichtung
- Bebauungsplan: Reines Wohngebiet, offene Bauweise, Einzel- oder Doppelhäuser erlaubt
- Vollgeschosse II
- Geschossflächenzahl 0,3
- Mögliches Baufenster 17 m x 18 m
- Erweiterung / Neubauoption: Erweiterung des Bestands möglich
- Neubau eines Traumhauses möglich
- Renovierungen: Fenster- und Türelemente erneuert, Bäder (EG 2019, DG 1980)
- Heizung: Ölheizung erneuert 2018
- Zustand: Aktuell Modernisierungsbedarf vorhanden



Beschreibung

Ihr neues Zuhause in Gröbenzell – Raum und Potential für die ganze Familie
-großes Traumgrundstück
- äußerst attraktive, ruhige Wohnlage

Willkommen in diesem charmanten Zweifamilienhaus in Top-Lage von Gröbenzell, das großzügiges Wohnen, viel Freiraum und eine seltene Grundstücksgröße von ca. 1.057 m² vereint. Auf ca. 173 m² Wohnfläche erwarten Sie 8 helle Zimmer, verteilt auf Erdgeschoss, Dachgeschoss und einen ausgebauten Dachspitz – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Eine Doppelgarage, ein Carport und ein teilunterkellelter Bereich bieten ausreichend Platz für Autos, Fahrräder und Stauraum.

Ein echtes Highlight ist der naturbelassene Garten mit altem Baumbestand. Hier genießen Sie sonnige Stunden, finden Ruhe und Privatsphäre oder können Ihrer Kreativität beim Gärtnern freien Lauf lassen. Die großzügige Freifläche rund ums Haus sorgt für ein Gefühl von Weite und Gelassenheit – ein seltener Luxus in dieser Top-Lage.

Das Grundstück liegt in einem reinen Wohngebiet, das in offener Bauweise bebaut werden darf. Laut Bebauungsplan sind Vollgeschosse II, Geschossflächenzahl 0,3 und ein mögliches Baufenster von 17 m x 18 m vorgesehen. So haben Sie die Möglichkeit, die Bestandsimmobilie zu erweitern oder ein komplett neues Traumhaus zu errichten.

Seit dem Bau im Jahr 1958 wurden diverse Renovierungen durchgeführt, u. a. die Erneuerung der Fenster- und Türelemente sowie der zwei Bäder (Erdgeschoss ca. 2019, Dachgeschoss ca. 1980). Die Ölheizung wurde 2018 erneuert. Aktuell besteht ein moderater Modernisierungsbedarf, der Ihnen die Chance bietet, das Haus ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Dieses Zuhause verbindet geräumige Wohnflächen, ein traumhaftes Gartengrundstück und eine ruhige, naturnahe Lage – eine einmalige Gelegenheit für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Besondere suchen.

Lage

Das angebotene Haus befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend im nördlichen Teil von Gröbenzell, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Fürstenfeldbruck. Gröbenzell liegt etwa 16 Kilometer nordwestlich des Münchener Stadtzentrums und zeichnet sich durch seine hohe Lebensqualität aus. Die Gemeinde wird auch als „Gartenstadt“ bezeichnet und bietet ihren rund 20.000 Einwohnern eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an die Landeshauptstadt München.
Gemeinde Gröbenzell.

Die Umgebung des Hauses ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und großzügigen Gärten, die eine angenehme Privatsphäre gewährleisten. Naherholungsgebiete wie das Dachauer Moos und der Gröbenbach mit seinen Spazier- und Radwegen laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Zudem sorgt die Nähe zum Münchener Umland für eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Gröbenzell ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung zum Münchener Hauptbahnhof. In den Hauptverkehrszeiten verkehrt die S-Bahn im 10-Minuten-Takt, was Pendlern entgegenkommt. Darüber hinaus sind Autobahnen wie die A8 und A99 schnell erreichbar, was die Mobilität weiter erhöht.



Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten in der Nähe zur Verfügung. Die gute Infrastruktur macht das Leben in dieser Lage besonders komfortabel.

Zusammenfassend bietet das Haus in dieser Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und hervorragender Anbindung an München – perfekt für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.



