

82031 Grünwald

Sonniges Einfamilienhaus zur Neugestaltung auf ca. 1.804 m² großem Grundstück



Kaufpreis

3.650.000 €

Wohnfläche

273 m²

Zimmer

9

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Julia Goth

+49 89 159455-0

anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	405 m ²
Wohnfläche	273 m ²
Zimmer	9
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	6
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	1.804 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.650.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1974
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	198.1
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1974
Zustand	sanierungsbedürftig

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage

Objekt-Titel

Sonniges Einfamilienhaus zur Neugestaltung auf ca. 1.804 m² großem Grundstück

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:
DWKQVYQZ
.....

Objekt-Nr.:
HS 1764
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt liegt im Ortsteil Geiseltal, eingebettet in ein nobles Wohnviertel mit ausgeprägtem Villencharakter. Weitläufige Grundstücke mit prachtvollem Baumbestand und herrschaftlicher Bebauung schaffen ein höchst privilegiertes Umfeld. 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 Grünwalder Ortskern sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Eine Tennisanlage, Reitmöglichkeiten, Fitness und Yoga, ein Hallen- und ein Freibad sowie mehrere Golfplätze sorgen in Grünwald und der nahen Umgebung für ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot. Im idyllisch gelegenen Walderlebniszentrum mit Kletterwald können Kinder mit allen Sinnen die Natur entdecken. Die eigenständige Gemeinde bietet ihren rund 11.000 Einwohnern außerdem eine große Auswahl an Ärzten und ausgezeichneten Restaurants.

Ausstattungs-Beschreibung

- Böden: Marmor im Erdgeschoss, im Treppenhaus und im Hobbyraum, Laminat im Obergeschoss, Fliesen in den Bädern und im Gäste-WC
- Offener Kamin im Livingbereich
- Erneuerungsbedürftige Küche
- Bad (Obergeschoss), ausgestattet mit Wanne, Doppelwaschtisch, begehbare Dusche und separatem WC
- Bad (Untergeschoss), ausgestattet mit Wanne, begehbare Dusche und WC
- Gäste-WC (Erdgeschoss)
- Gäste-WC (Dachgeschoss)
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Schreinereinbauten im Esszimmer
- Holzfenster, 2-fach verglast
- Terrasse, steingedeckt, ausgestattet mit Steckdose
- Überdachter Freisitz, steingedeckt, mit Außenleuchte und Steckdose
- Wasseranschlüsse
- Doppelgarage mit Licht- und Stromanschluss und Gartenzugang
- Zwei Einzelgaragen, mit Licht- und Stromanschluss, eine Garage mit Gartenzugang

Objektbeschreibung

Eingebettet in ein nahezu quadratisches Gartengrundstück, das mit altem, gesundem Baumbestand parkähnlichen Charme ausstrahlt und angenehm von der Straße zurückversetzt ist, präsentiert sich diese geschmackvolle Villa im klassischen Architekturstil mit Satteldach und Holzdetails. Zum Hauseingang gelangt man über einen gepflasterten Weg.

Das Raumangebot umfasst ca. 273 m² und verteilt sich auf zwei Wohnebenen. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem repräsentativen Livingbereich mit offenem Kamin eine Wohnküche, ein flexibel nutzbares Zimmer und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss stehen sechs (Schlaf-)Zimmer, ein Bad und ein separates WC zur Verfügung. Neben einem großzügigen Hobbyraum sind im Untergeschoss ein Bad, ein Hauswirtschafts-, ein Technikraum sowie weitere Abstellräume vorhanden. Zum Objekt gehören zwei Einzelgaragen und eine Doppelgarage.

Die einst ausgesprochen hochwertige Ausstattung der Villa entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. Im Rahmen umfassender Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen lassen sich sowohl individuelle Vorstellungen an Stil und Komfort realisieren als auch der Grundriss im Obergeschoss an persönliche Bedürfnisse anpassen. Highlight ist der weitläufige, grün eingewachsene Garten mit märchenhaftem Park-Charakter, Sonnenterrasse, Rasenflächen und lauschigen Sitzplätzen.

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.

Impressionen





