



82031 Grünwald

"Haus im Haus" - Stilvoller Wohnraum mit privatem Garten



1.790.000 €

Kaufpreis

147,08 m²

Wohnfläche

393,19 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	147,08 m ²
Nutzfläche	126,42 m ²
Gesamtfläche	1.539 m ²
Grundstücksfläche	393,19 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1985
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.790.000 €
Hausgeld	370 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.10.2034
Baujahr (Haus)	1985
Energieverbrauchskennwert	41.72
Primär-Energieträger	ERDWAERME
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
Süd-Westen	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Granit	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Erdwärme	✓
----------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich
- ** Offener Wohn- und Essbereich mit Direktzugang zum Garten
- ** Schlafzimmer mit Balkon
- ** Hochwertige Schreinereinbauten
- ** Souterrainbereich mit Gästezimmer, Sauna und Duschbad
- ** Repräsentativer und eleganter Freisitz mit offenem Kamin
- ** Großzügige Garage mit direktem Hauszugang
- ** Heizung Geothermie Grünwald



**** Alarmanlage**



Beschreibung

Diese äußerst attraktive Immobilie, ein "Haus im Haus", befindet sich in einem Ensemble von 4 Wohneinheiten. Mit einer Wohnfläche von 147 m² sowie einer Nutzfläche von 126 m² verfügt dieser Wohnraum auch über einen besonders schön eingewachsenen Außenbereich. Der private Garten mit überdachter Terrasse gibt den Bewohnern das Gefühl eines freistehenden Einfamilienhauses.

Das Herzstück des Anwesens ist der rund 42 m² große Wohn- und Essbereich. Durch die großen Fensterfronten entsteht ein lichtdurchflutetes Ambiente, welches den Raum weit und offen wirken lässt. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine innenliegende Wärmedämmung, Fußbodenheizung sowie hochwertige Schreinereinbauten und stimmungsvolle Deckenspots.

Die separate Küche ist voll ausgestattet und überzeugt mit weißen Fronten und Arbeitsplatten aus Granit. Ein elegant und wohnlich gestalteter Freisitz ist durch eine Überdachung ganzjährig nutzbar. Im Obergeschoss erwartet Sie ein helles Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon. Zwei maßgefertigte, begehbare Einbauschränke mit Spiegelfront bieten viel Stauraum. Ein weiteres Zimmer, derzeit als Büro genutzt, sorgt für zusätzliche Flexibilität. Außerdem verfügt die Etage über zwei Bäder, jeweils mit WC, eines mit Dusche und eines mit Badewanne.

Das Untergeschoss erweitert das Wohnangebot um ein Gästezimmer mit hochwertigen Schreinereinbauten, einen Hauswirtschaftsraum sowie einen Wellnessbereich mit Sauna und Duschbad. Hier befinden sich auch die Wirtschaftsräume für die moderne Heizungsanlage, betrieben durch die „Geothermie Grünwald“.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 1.790.000,- €

Lage

Makrolage

Die Gemeinde Grünwald schließt sich südlich an das Stadtgebiet von München an und zählt mit ihren ca. 11.000 Einwohnern zu den bevorzugtesten und teuersten Wohngegenden am Stadtrand von München. Im Norden grenzt Grünwald an den Münchner Stadtteil Harlaching an, auf der anderen Isarseite im Westen liegt die Gemeinde Pullach. In die Innenstadt sind es mit dem Auto ca. 25 Minuten, die A99 Richtung Salzburg ist ca. 10 Fahrminuten entfernt.

Mikrolage

Das Objekt liegt nur wenige Fußminuten vom Ortszentrum Grünwald entfernt. Hier finden sich zahlreiche Restaurants, ein Biergarten, gute Einkaufsmöglichkeiten sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Weiterhin diverse Ärzte, Apotheken und die örtliche Bücherei. Die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 25 Richtung Innenstadt (Max-Weber-Platz) bietet eine gute öffentliche Verkehrsanbindung. Zahlreiche Möglichkeiten der naturnahen Freizeitgestaltung bieten der Grünwalder und Perlacher Forst sowie die nahe gelegenen Isarauen.

Sonstige Angaben

SIE HABEN INTERESSE?



Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



















