



82194 Gröbenzell

Grünes Wohlfühlambiente: Stilvolles Familiendomizil mit Traumgarten in guter Lage



1.990.000 €

Kaufpreis

256 m²

Wohnfläche

1037 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kira Wäldele

Tel.: +49 89 15 94 55-68

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	256 m²
Nutzfläche	379 m²
Grundstücksfläche	1.037 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.990.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	29.09.2034
Baujahr (Haus)	2006
Primär-Energieträger	Holzpellets
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	92.65



Zustand

Baujahr	2006
letzte Modernisierung	2024
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Fliesenboden im Entrée und im Kellerflur, Birnenparkett in Wohnzimmer, Küche und Esszimmer, Kork in den Schlafzimmern, in einem Zimmer im Erdgeschoss und in den Hobbyräumen, Fliesen in den Bädern und dem Gäste-WC, Lärchenparkett im Dachgeschoss
- Fußbodenheizung im Entrée, in den Bädern, im Gäste-WC und im Kellerflur
- Moderner Kaminofen (Olsberg) im Wohnzimmer
- Marken-Einbauküche (Nolte) mit hellen Fronten, ausgestattet mit Gaskochfeld (Smeg), Backofen (Siemens), Abluft-Dunstabzug (Küppersbusch), Geschirrspüler (Miele), Edelstahl-Spüle mit Abtropf- becken und angrenzender Speisekammer
- Masterbad, hell gefliest, ausgestattet mit Wanne, Glasdusche inkl. Rainshower, zwei Waschbecken, extrabreitem Spiegel, Handtuchwärmer, WC (Villeroy & Boch) in separater Nische, Deckenleuchte, Fußbodenheizung und Edelstahl-Wäscheabwurf
- Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit Glasdusche, zwei Waschbecken mit Dornbracht- Armaturen, extrabreitem Spiegel, WC (Villeroy & Boch), Handtuchwärmer und Fußbodenheizung
- Gäste-WC, hell gefliest, ausgestattet mit rundem Handwaschbecken mit Dornbracht-Armatur, WC (Villeroy & Boch), Deckenleuchte, Fußbodenheizung und Edelstahl-Wäscheabwurf
- Weitere Zu- und Abwasseranschlüsse in einem Zimmer im OG, z.B. für eine Teeküche
- Wellnessbereich (Untergeschoss), gefliest, ausgestattet mit Finnischer
- Sauna inkl. Dampffunktion, Glasdusche, Waschbecken, beleuchtetem Spiegel und Handtuchwärmer
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Schreinereinbauten: Einbauschränke im Flur (Erd- und Obergeschoss), im Koch- /Essbereich und in der Ankleide
- Holz-Alu-Fenster mit 2-Fach-Verglasung; wasserdichte Kellerfenster
- Elektrische Rollläden (an allen Fenstern im Erd- und Obergeschoss)
- Innen liegende Wabenplissees an den Dachfenstern (Dachgeschoss)
- Hellbraune Innentüren: Türblätter aus Ahorn
- Wäscheschachtsystem in Edelstahlausführung
- Zentrale Staubsauganlage
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Luftbrunnen
- LAN-Anschlüsse in nahezu jedem Raum
- Pelletheizung mit Erdtanklager
- Solarthermie vorbereitet
- Terrasse, stein- und holzgedeckt, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen und zwei elektrischen Markisen



- Balkon, ausgestattet mit Steckdose und elektrischer Markise
- Außen-Wasseranschlüsse (frostsicher, Warm- und Kaltanschluss)
- Stromanschluss im Garten
- Natur-Schwimmteich mit wasserdichter Wanne, Poolroboter und Sonnendeck
- Zwei Gartenhäuser mit Beleuchtung und Steckdosen
- Sicherheits-Eingangstür mit Zahlencode
- Einzelgarage, ca. L 5,90 m x B 3,44 m x H 2,13 m, ausgestattet mit Wallbox, LAN-Anschluss, Licht und Strom, funkgesteuertem Sektionaltor und darüberliegendem Speicher



Beschreibung

Ruhe und Entspannung im Grünen: Dieses freistehende Einfamilienhaus fasziniert mit seiner ansprechenden, ruhigen Lage. Eingebettet in ein großes Gartengrundstück, das sich als naturnahes Paradies präsentiert, angrenzend an ein unverbaubares Feld und umgeben von einer gewachsenen, intakten Nachbarschaft mit familienfreundlicher Bebauung, entsteht ein wunderbares Wohnumfeld mit außerordentlichem Charme.

Das großzügige Raumkonzept erstreckt sich über ca. 256 m² und verteilt sich auf drei Wohnebenen. Im Erdgeschoss sieht der Grundriss ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine Küche, ein flexibel nutzbares Zimmer, einen großzügigen Eingangsbereich und ein Gäste-WC vor. Das Obergeschoss umfasst einen Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und einem separaten Bad sowie zwei weitere (Schlaf-)Zimmer und ein Duschbad. Highlight im Dachgeschoss sind ein lichterfülltes Studio und zwei weitere individuell nutzbare Zimmer. Im Untergeschoss befinden sich neben einem kleinen Lagerraum auch zwei Hauswirtschaftsräume sowie ein Technikraum. Ergänzt wird das Geschoss durch drei weitere vielseitig nutzbare Hobbyräume mit Tageslichtfenstern, die aktuell als Gästesuite und Wellnessbereich genutzt werden und direkt an das Saunabad angrenzen. Alternativ ließe sich einer der Räume aufgrund vorbereiteter Anschlussmöglichkeiten ideal als Heimkino gestalten. Zum Objekt gehört eine Einzelgarage mit funkgesteuertem Tor und Wallbox.

Stadtnah und zugleich mitten im Grünen: Zu Erholung und Entspannung laden die Sonnenterrassen und der liebevoll gestaltete Garten mit Naturschwimmteich und Sonnendeck ein – ein charmantes Outdoor-Paradies mit lauschigen Sitz- und Liegeplätzen, das eine ruhige, friedliche Atmosphäre ausstrahlt.

Lage

Gröbenzell liegt im Landkreis Fürstentfeldbruck unmittelbar an der Stadtgrenze Münchens und nur ca. 15 Kilometer nordwestlich der Münchner Innenstadt. Die eigenständige Gemeinde mit rund 20.000 Einwohnern verbindet eine familienfreundliche Infrastruktur mit hoher Lebens- und Freizeitqualität sowie einem lebendigen Vereins- und Sozialleben. Große, eingewachsene Grundstücke verleihen Gröbenzell seinen idyllischen Gartenstadt-Charakter.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen und grünen Wohnviertel mit verkehrsberuhigten Spielstraßen. Die Umgebung ist geprägt von niedriger Bebauung und gepflegten Gärten. Die Infrastruktur ist hervorragend. In kurzer Geh- oder Radentfernung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Banken, eine Postfiliale, Arztpraxen sowie ein charmantes Programm kino.

Gröbenzell bietet ein breites Bildungsangebot mit Kindertagesstätten, Grundschulen und einem Gymnasium (mit sprachlichem sowie naturwissenschaftlich-technischem Zweig). Darüber hinaus gibt es eine renommierte Rudolf Steiner-/Waldorfschule, die bis zum Abitur führt und Mitglied im weltweiten Netzwerk der UNESCO-Projektschulen ist. Tennis, Reiten, Golf – ein breites, anspruchsvolles Sportangebot ist vorhanden. Fast vor der Haustür beginnt das Fünfseenland mit seiner idyllischen Voralpen-Landschaft und traumhaften Segelrevieren. Mit dem Rad gelangt man in wenigen Minuten zum S-Bahnhof Gröbenzell (S 3), der eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz bietet.

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











