



## 82031 Grünwald

# Ensemblevilla mit elegantem Outdoor Bereich



**1.790.000 €**

Kaufpreis

**147,08 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**393,19 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234

[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

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

### Zustand

Baujahr	1985
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.790.000 €
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	✓

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Granit	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓

### Befeuerung

Erdwärme	✓
----------	---

### 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

In der Nähe des Gymnasium Grünwald gelegen, mit einladenden Outdoor-Bereich befindet sich diese klassische Ensemble Villa auf einem ca. 393 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der durchdacht angelegte Garten ist schön eingewachsen und bietet eine große Terrasse mit Überdachung und offenem Außenkamin.

Der Grundriss im Erdgeschoss besticht durch den offenen Wohn-/Essbereich mit einer Fläche von über ca. 42 m<sup>2</sup>. Durch die zahlreichen großen Fensterflächen ergibt sich ein helles, warmes Raumgefühl, zusätzlich bietet der Wohn-/Essbereich eine innenliegende Wärmedämmung und Fußbodenheizung. Das Wohnzimmer verfügt über hochwertige Schreinereinbauten und holzprofilierte Deckenspots. Die separate Küche ist vollausgestattet mit Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backofen, Mikrowelle und Kühl-/ Gefrierkombination in zeitlosem Design mit weißen Fronten und Granit Arbeitsplatten.

Besonders hervorzuheben ist der klassische Eingangsbereich, der neben der großzügigen Garderobe auch direkten Zugang zur Garage bietet. Im Obergeschoss befinden sich ein lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit eigenem Balkon und zwei maßgefertigten begehbaren Einbauschränken mit Spiegelfronten. Ein Badezimmer mit begehbare Dusche, integrierter Rainshower Armatur und WC sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und WC. Das zweite Zimmer im Obergeschoss wird derzeit als Büro genutzt, es verfügt über ein Fenster und ein Dachfenster. Die Oberlichte im Dachgeschoss vermitteln einen hellen Eindruck im ganzen Treppenhaus.

Des Weiteren befinden sich im Untergeschoss ein Gästezimmer mit hochwertigen Schreinereinbauten, ein Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner sowie eine Sauna mit Duschbad. Zudem die Wirtschaftsräume für die moderne Heizungsanlage, befeuert 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

Die Ensemble Villa 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.





















