



## 82194 Gröbenzell

# Stilvoll modernisiertes Familiendomizil mit energieeffizienter Ausstattung



**1.240.000 €**

Kaufpreis

**182 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**363 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Elmar Ruschak

Tel.: +49 89 15 94 55-02

[anfragen.gr@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.gr@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	182 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	363 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.240.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	31.01.2034
Baujahr (Haus)	1972
Endenergiebedarf	41,2
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2024
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Laminat im Wohnbereich, Buchenparkett in den Schlafzimmern, Feinstein in den Bädern, sowie im kompletten Untergeschoss, im Gäste-WC und im Eingangsbereich
- Fußbodenheizung im Eingangsbereich, den Bädern und im Gäste-WC
- Moderne Einbauküche (Fakta) mit weißen Kassettenfronten, ausgestattet mit Kochfeld, Backofen, Dunstabzug (alles Miele), Mikrowelle, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler (alles Bosch) und Einbauspülbecken
- Duschbad (Obergeschoss) mit großformatigen, hellgrauen Feinsteinfliesen, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche mit rahmenloser Echtglasabtrennung inkl. Rainshower und Shampoo-Nische, Keramik-Waschtisch mit Unterschrank und Keuco-Armatur, Wand-Hängeschrank, spülrandlosem WC (Ceramica Catalano), drehbarem Handtuchwärmer (Bemm), beleuchtetem Spiegel, Deckenleuchte und Fußbodenheizung
- Duschbad (Dachgeschoss), gestaltet mit sandfarbenen Boden- und grauen Wandfliesen, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche mit rahmenloser Echtglasabtrennung inkl. Rainshower und Shampoo-Nische, Waschbecken (Villeroy Boch) mit Keuco-Armatur, spülrandlosem WC (Ceramica Catalano), drehbarem Handtuchwärmer (Bemm), Flächenspiegel mit umlaufender LED-Beleuchtung, Deckenspots und Fußbodenheizung
- Gäste-WC, ausgestattet mit Handwaschbecken, spülrandlosem WC (Ceramica Catalano) und Fußbodenheizung
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum



## Beschreibung

Stadtnah und zugleich im Grünen: Diese geschmackvolle Doppelhaushälfte vereint ein familienfreundliches, flexibles Raumkonzept mit einer detailreichen, hochwertigen Ausstattung und einem sympathischen Ambiente und schafft auf diese Weise ein einladendes Zuhause zum Wohlfühlen in ruhiger Lage.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 182 m<sup>2</sup> und verteilen sich auf drei Wohngeschosse. Das Raumangebot umfasst einen Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche und ein Gäste-WC im Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer und ein Bad. Hinzu kommen im Dachgeschoss ein lichterfülltes Studio, ein zusätzliches Zimmer und ein Bad. Im Untergeschoss stehen neben einem Hauswirtschafts- und Technikraum praktische Abstellflächen und ein Hobbyraum zur Verfügung. Ein sonniger Garten mit optimaler Südwest-Ausrichtung bildet einen wunderbaren Rahmen für Entspannung, Spiel und Gastlichkeit unter freiem Himmel. Zum Objekt gehört eine überbreite Garage mit Platz für zwei Kleinwagen.

Hervorzuheben ist die ressourcenschonende und energieeffiziente Beheizung des Hauses über eine Grundwasser-Wärmepumpe ohne störendes Außengerät. Das Domizil ist bestens instandgehalten und wurde laufend modernisiert. In diesem Rahmen wurden die gesamte Elektrik, die Bäder, das Gäste-WC und der Eingangsbereich erneuert und das Kellergeschoss neu angelegt. Elektrische Rollläden, eine Klimaanlage, Bäder, Gäste-WC und Eingangsbereich mit Fußbodenheizung unterstreichen die Wertigkeit.

## Lage

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

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in einem ruhigen und grünen Wohnviertel am Ende einer Sackgasse. Es ist von niedriger Bebauung und schönen Gärten geprägt.

Die Infrastruktur ist perfekt. In kurzer Geh- bzw. Radentfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Banken, eine Post, Ärzte und ein Programmkinos. Gröbenzell bietet Kitas, Grundschulen, ein Gymnasium (mit sprachlichem und naturwissenschaftlich/technischem Zweig) sowie eine renommierte Rudolf-Steiner-/Waldorf-Schule (bis zum Abitur führend, Mitglied des weltweiten Netzwerks der UNESCO-Projektschulen). Tennis, Reiten, Golf – ein breites, anspruchsvolles Sportangebot ist vorhanden. Quasi vor der Haustür liegt das Fünfseenland mit seiner idyllischen Voralpen-Landschaft und traumhaften Segelrevieren. Mit der fußläufig erreichbaren S3 in Gröbenzell und der ebenfalls nahen S4 in Puchheim ist eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV gegeben.

## 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.









