

82031 Grünwald

Walmdach-Einfamilienhaus mit schönem Garten, Wintergarten & vielseitigem Souterrain am Isarhochufer



Kaufpreis
auf Anfrage

Wohnfläche
193 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner
DALEXIS
ImmobilienService GmbH

Florian Bauer
0800.3253947
info@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	46 m ²
Wohnfläche	193 m ²
separate WCs	1
Zimmer	8
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	535 m ²

Preise & Kosten

Auße	2,38% inkl. 19% MwSt. fällig
ncour	mit Abschluss des notariellen
tage	Kaufvertrages
Courta	2,38% inkl. 19% MwSt. fällig
ge-	mit Abschluss des notariellen
Hinwei	Kaufvertrages
s	
Kaufpreis auf Anfrage	true
stp_garage_stellplatzkaufprei	30.000
s	€

Zustand

Baujahr	1989
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1991
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	17.09.2034
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEI CHT
Energieverbrauchskennwert	141.80

Objekt-Titel

Walmdach-Einfamilienhaus mit schönem Garten, Wintergarten & vielseitigem Souterrain am Isarhochufer

Lage-Beschreibung

Online-ID:
QNFNQWCR

Objekt-Nr.:
7795



Grünwald: exklusives Wohnen vor den Toren Münchens

Die Immobilie befindet sich in Grünwald, einer der renommiertesten und begehrtesten Wohnlagen im Münchner Süden. Die Gemeinde liegt rund 14 Kilometer südlich des Münchner Stadtzentrums und verbindet die Nähe zur Landeshauptstadt mit einem ausgesprochen grünen, gewachsenen und hochwertigen Wohnumfeld.

Die Lage des Hauses bietet eine attraktive Kombination aus guter Erreichbarkeit und kurzen Wegen in den Ortskern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken sowie zahlreiche weitere Geschäfte und Dienstleister sind in Grünwald vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch eine vielseitige Gastronomie und ein umfangreiches Freizeit- und Sportangebot.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel. Über die Straßenbahn besteht eine direkte Verbindung in Richtung München; zusätzlich ergänzen Busverbindungen das lokale Verkehrsangebot. Die Münchner Innenstadt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Pkw gut erreichbar. Gleichzeitig bieten das Isartal, die weitläufigen Grün- und Waldflächen sowie zahlreiche Spazier-, Lauf- und Radwege einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungs- und Betreuungsangebot in Grünwald und der näheren Umgebung. Die gewachsene Infrastruktur und die Nähe zu München machen den Standort gleichermaßen für Familien, Berufspendler und Selbstständige interessant.

Eine Besonderheit Grünwalds ist zudem der Gewerbesteuerhebesatz von lediglich 240 %, der nach Angaben der Gemeinde seit 2004 gilt. Damit bietet Grünwald neben seiner hohen Wohn- und Lebensqualität auch interessante Rahmenbedingungen als Unternehmensstandort.

Insgesamt vereint die Lage repräsentatives Wohnen, hervorragende Infrastruktur, viel Natur und die unmittelbare Nähe zu München – eine Kombination, die Grünwald seit vielen Jahren zu einer der gefragtesten Adressen rund um München macht.

Ausstattungs-Beschreibung

Gepflegtes Walmdachanwesen als Teil eines Vierspanners
Ca. 226 m² Wohn-/Nutzfläche
Großzügige und flexibel nutzbare Raumaufteilung
Repräsentativer Wohnbereich mit Kamin
Beheizter Wintergarten mit schönem Bezug zum Garten
Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
Großzügiger, gepflegter und eingewachsener Garten
Attraktiver Pavillon als zusätzlicher Aufenthaltsbereich im Freien
Küche im Erdgeschoss
Separates Gäste-WC
Kinderzimmer im Obergeschoss
Zusätzliches Duschbad im Obergeschoss
Großzügiger Masterbereich
Klimatisiertes Schlafzimmer
Eigenes Masterbad
Separate Ankleide
Möglichkeit zur Schaffung eines weiteren kleinen Zimmers im Obergeschoss
Außergewöhnlich großzügiges Souterrain
Souterrain bislang teilweise als Büro- und Gästebereich genutzt
Mehrere flexibel nutzbare Arbeits-, Hobby- und Aufenthaltsräume
Gäste-WC mit Dusche im Souterrain
Helles Zimmer mit bodentiefen Fenstern zum Lichthof
Direkter Zugang vom Souterrain in den Garten
Potenzial für einen großzügigen Wellnessbereich
Alternativ Möglichkeit zur Gestaltung von bis zu zwei Schlaf-/Gästezimmern mit Ankleide
Separater Hausanschluss- und Heizungsraum
Großzügige Garage
Zusätzlicher Einzelstellplatz
Hohe Flexibilität für Familie, Gäste und Homeoffice
Attraktive Kombination aus großzügigem Wohnen, Privatsphäre und vielseitigem Entwicklungspotenzial

Objektbeschreibung

Repräsentatives Walmdachanwesen mit ca. 226 m² Wohn-/Nutzfläche und herrlichem Garten

Dieses gepflegte Walmdachanwesen verbindet großzügiges Wohnen, eine außergewöhnlich flexible Raumaufteilung und einen wunderschön angelegten, nahezu uneinsehbaren Garten. Als Teil eines Vierspanners bietet das Haus ca. 226 m² Wohn-/Nutzfläche und vielfältige Möglichkeiten für Familie, Homeoffice, Gäste oder einen privaten Wellnessbereich.

Im Erdgeschoss empfängt ein Flur mit Gäste-WC. Die Küche schließt an den großzügigen Wohnbereich mit Kamin an. Ein besonderes Highlight ist der beheizte Wintergarten, der den Wohnraum zum Garten hin erweitert und zu jeder Jahreszeit einen herrlichen Blick ins Grüne eröffnet. Terrasse, großer Rasenbereich und ein stilvoller Pavillon schaffen einen geschützten Rückzugsort mit hoher Aufenthaltsqualität.

Das Obergeschoss umfasst ein Kinderzimmer, ein Duschbad sowie den großzügigen Masterbereich mit klimatisiertem Schlafzimmer, eigenem Bad und Ankleide. Durch eine Anpassung der Raumaufteilung ließe sich hier bei Bedarf ein weiteres kleines Zimmer realisieren.

Außergewöhnliches Potenzial bietet das großzügige Souterrain, das bislang überwiegend als Büro- und Gästebereich genutzt wurde. Neben Hausanschluss- und Heizungsraum stehen ein Gäste-WC mit Dusche, Hobbyraum sowie mehrere flexibel nutzbare Räume zur Verfügung. Besonders attraktiv ist ein helles Zimmer mit bodentiefen Fenstern zum Lichthof und direktem Zugang in den Garten. Denkbar wäre hier beispielsweise die Gestaltung eines hochwertigen Wellness-, Gäste- oder Schlafbereichs mit bis zu zwei Schlafzimmern und Ankleide.

Eine großzügige Garage sowie ein zusätzlicher Einzelstellplatz komplettieren dieses vielseitige Anwesen – eine Immobilie mit viel Privatsphäre, Großzügigkeit und bemerkenswertem Nutzungspotenzial.

Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé zu.

Impressionen









