

Exposé

Doppelhaushälfte in Grünwald

Doppelhaushälfte in Grünwald - komfortable 466 m² für Sie und Ihre Familie!



Objekt-Nr. **OM-209721**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **2.100.000 €**

82031 Grünwald
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	567,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	206,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	260,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte befindet sich auf einem sonnigen, ca. 567 m² großem Grundstück im exklusiven Villenvorort Grünwald. Das Haus wurde 1974 in massiver Ziegelbauweise errichtet und laufend instandgesetzt (siehe Ausstattung).

Ein Highlight des Hauses ist sicherlich der riesige Wohnbereich im ersten Obergeschoss mit über 50 m² großer Dachterrasse und zwei Balkonen rund um den Wohnbereich.

Auf Grund der vielen großen Fenster und Fenstertüren ist das gesamte Obergeschoss lichtdurchflutet.

Eine moderne offene Küche und der Kamin befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Die vier Schlafzimmer, sowie ein großes Tageslichtbad und ein Gäste-WC liegen im Erdgeschoss. Von hier aus haben Sie Zugang zu einer weiteren Terrasse mit ca. 13 m² in Süd-Ost-Ausrichtung und dem schönen eingewachsenen, sonnigen Garten mit praktischem und geräumigen Gartenhaus.

Ein weiteres Highlight des Hauses befindet sich im Untergeschoss mit dem ca. 81 m² großem Spa-Bereich mit beheiztem Schwimmbad mit Gegenstromanlage, Sauna, Dusch- und Liegebereich sowie einem weiteren kleinen Bad.

Durch das abgegrabene Grundstück haben Sie nicht nur direkten Zugang zum Garten, sondern auch viel Licht im Spa-Bereich.

Der über 50 m² große Hobbyraum ist sehr gut wohnlich nutzbar, da Ihnen fünf weitere Räume als Nutzfläche zur Verfügung stehen.

Rundum ein Haus zum Wohlfühlen und genügend Platz für eine große Familie.

Überzeugen Sie sich selbst!

Ausstattung

- Dachterrasse mit ca. 45 m²
- Grosse Süd-Ost-Terrasse mit großem und sonnigen Garten
- Wohnbereich im 1. OG mit über 50 m²
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Moderne offene Küche mit Markengeräten
- Vier Schlafräume im EG
- Tageslichtbad und Gäste-WC im EG
- Beheiztes Schwimmbad mit Sauna und weiterem Bad im UG
- Direkter Zugang vom Schwimmbad in den Garten
- Hobbyraum mit über 50 m² und weiteren ca. 140 m² Nutzfläche im UG
- insgesamt 466m² Wohn-/Nutzfläche !!
- Geräumige Doppelgarage
- Zwei praktische Gartenhäuser

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Modernisierungen :

- 2012 Anschluss an die Erdwärme Grünwald
- 2012 Gäste WC komplett neu, Eingangsbereich Flur neu gefliest
- 2015 Sämtliche Fenster und Türen mit Sicherheitsbeschlägen und Pilzkopfverriegelungen absichern lassen
- 2015 Sämtliche Kellerschächte gegen Herausheben absichern lassen
- 2015 Filteranlage Schwimmbad erneuert
- 2019/2020 sämtliche Fensterscheiben im Haus erneuert
- 2020 Holzbalkone und -vertäfelung rundum neu lasiert
- 2022 Hobbyraum und Büro neue Böden in exklusivem Vinyl
- 2023 Profi Saunaofen erneuert

Kein Makler - keine Provision - Verkauf direkt vom Eigentümer!

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in Grünwald, eine der bekanntesten und begehrtesten Adressen im Münchner Umland.

Mit herrlichen Villen, weitläufigen Grundstücken mit altem Baumbestand und geschmackvollen, stilvollen Häusern präsentiert sich Grünwald als eine der exklusivsten Gemeinden. Sie ist auch aufgrund der idealen Balance zwischen Internationalität und starker Orientierung auf Familien bekannt.

Mit einem Gymnasium, mehreren Kindergärten und Kindertagesstätten, Grundschule, Musikschule und zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten verfügt Grünwald über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Umgeben von weitläufigen Wäldern und Naturparks bieten sich Wanderungen und erholsame Spaziergänge mit Familie und Freunden an. Doch Lebensqualität wird nicht nur aufgrund des einzigartigen Naturumfeldes groß geschrieben:

Neben zahlreichen Geschäften für den täglichen Bedarf wird Ihnen auch ein hohes Niveau in der Gastronomie und im Einzelhandel im Grünwalder Ortskern angeboten. Grünwald ist an das Münchner Nahverkehrsnetz durch die Straßenbahn-Linie 25 angeschlossen.

Mit dem Auto fährt man ca. 25 Minuten in die Münchner Innenstadt.

Die in wenigen Minuten erreichbare Autobahn (A995) führt in ca. 45 Minuten zum Flughafen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



WOHNBEREICH

Exposé - Galerie



WOHNBEREICH



KÜCHE

Exposé - Galerie



KÜCHE



Quooker -e inkl. Wasserhahn

Exposé - Galerie



KOCHFELD



BLICK RICHTUNG TERRASSE

Exposé - Galerie



OFFENER KAMIN



BALKON ZUM GARTEN

Exposé - Galerie



BLICK AUF TERRASSE



TERRASSE

Exposé - Galerie



GARTEN



GARTEN

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



EINGANGSBEREICH



GÄSTE WC

Exposé - Galerie



SCHLAFZIMMER 1



BADEZIMMER neben SZ1 und SZ2

Exposé - Galerie



SCHLAFZIMMER 2



SCHLAFZIMMER 3 GARTENSEITE

Exposé - Galerie



GÄSTE-/KINDERZIMMER



BÜRO

Exposé - Galerie

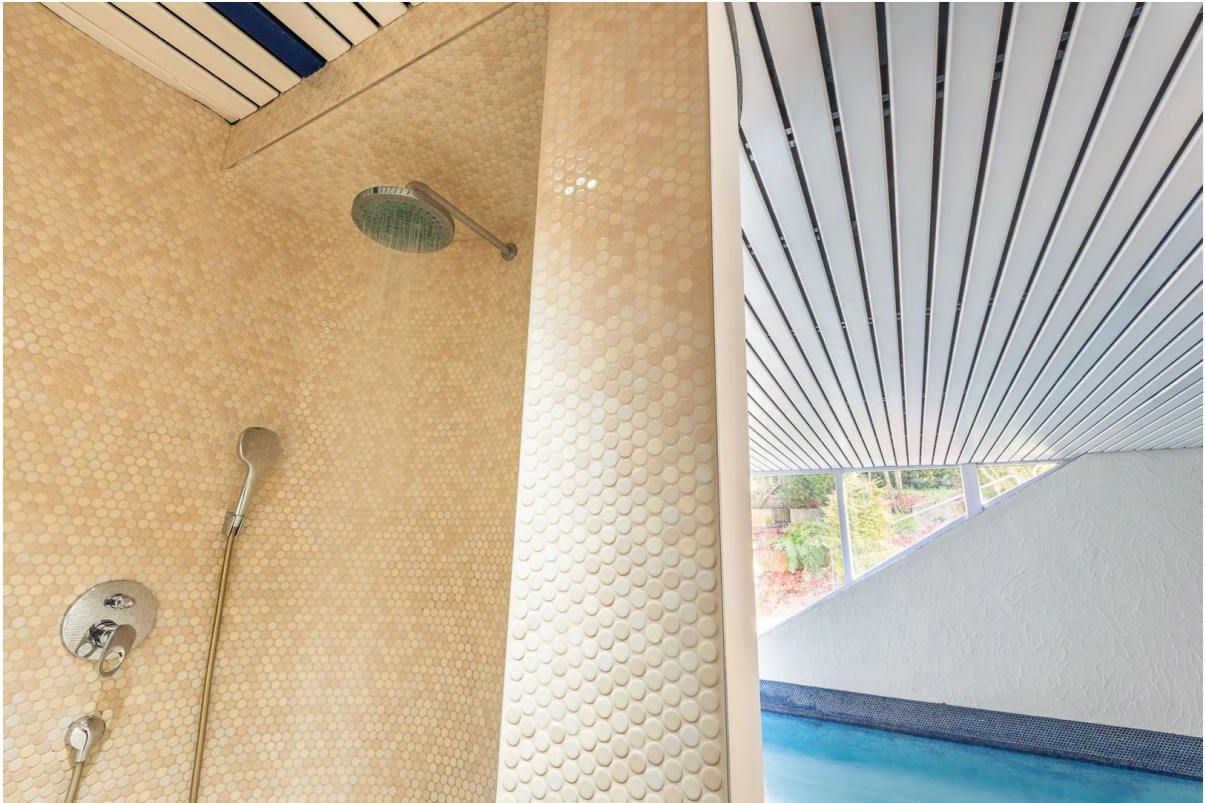


WÄSCHERAUM

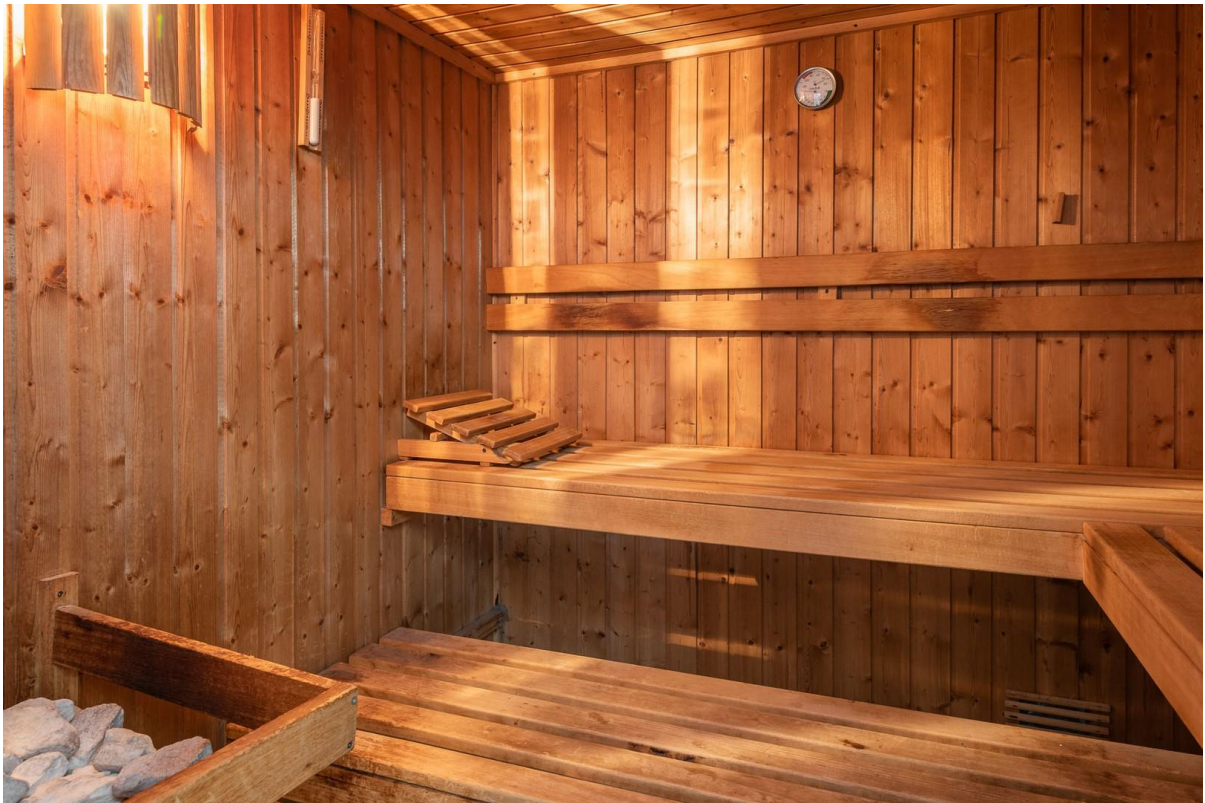


WELLNESSBEREICH POOL

Exposé - Galerie



WELLNESSBEREICH DUSCHE



WELLNESSBEREICH SAUNA

Exposé - Galerie



WELLNESSBEREICH WC



HOBBYRAUM Wendeltreppe

Exposé - Galerie



HOBBYRAUM mit FITNESSGERÄTEN



HOBBYRAUM mit BILLARDTISCH

Exposé - Galerie



GARTEN



SCHWIMMBAD Treppe zum Garten

Exposé - Galerie

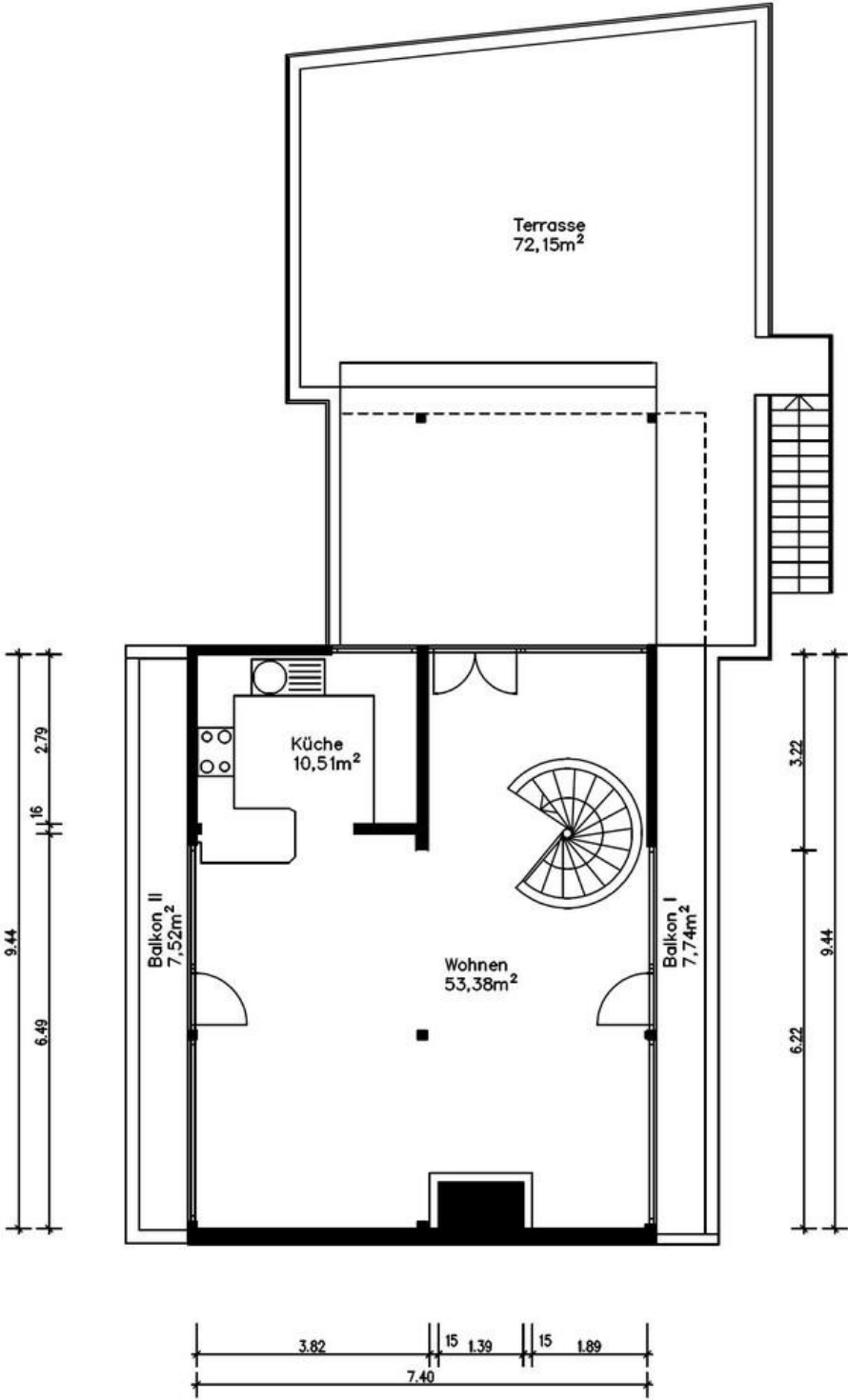


GARTENHAUS Vorderseite



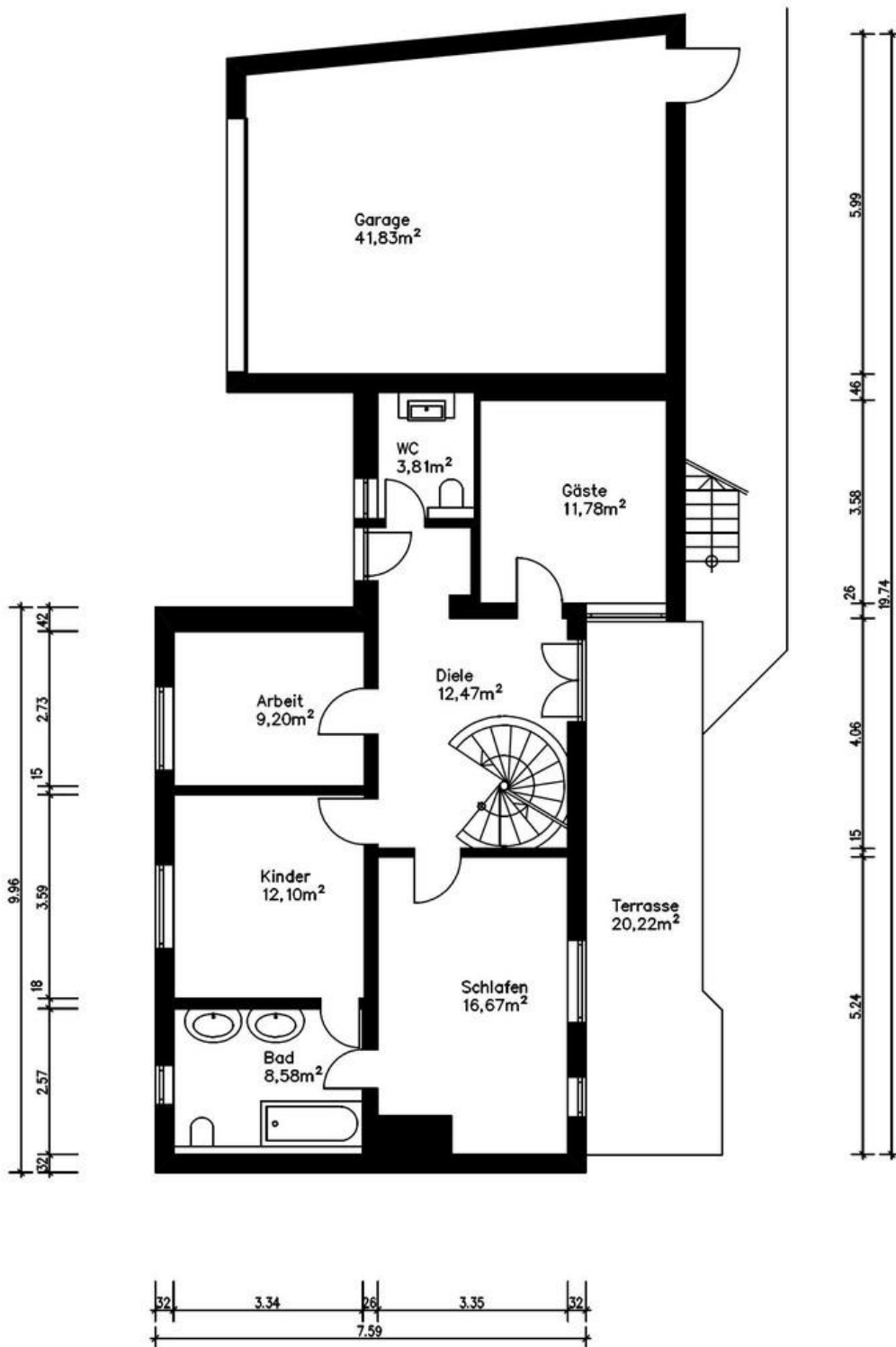
AUFFAHRT DOPPELGARAGE

Exposé - Grundrisse



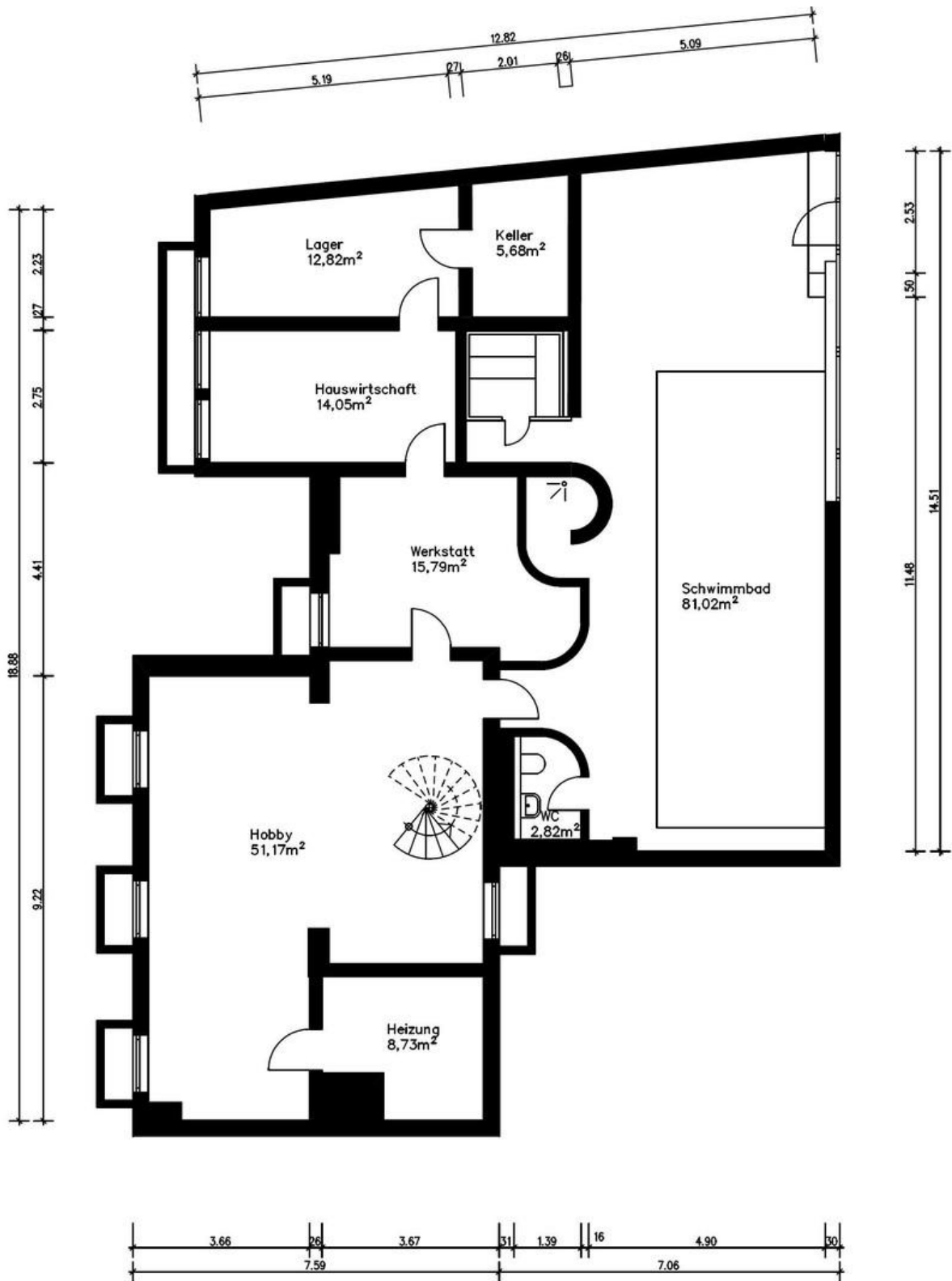
Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss UG

Exposé - Anhänge

1.

Wohn-Nutzflächenaufstellung

Wohn-/Nutzflächenberechnung Ludwig-Ganghofer-Straße 14a, 82031 Grünwald

Flächenaufstellung DG						
Räume	Wohnfläche				Nutzfläche	Wohnfläche
	voll	zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4		
Wohnen	53,38 m ²					53,38 m ²
Küche	10,51 m ²					10,51 m ²
Balkon I		3,87 m ²			3,87 m ²	3,87 m ²
Balkon II		3,76 m ²			3,76 m ²	3,76 m ²
Terrasse		11,41 m ²	16,44 m ²		44,30 m ²	27,85 m ²
Wohnfläche		99,37 m²	Nutzfläche		51,93 m²	99,37 m²

Flächenaufstellung EG						
Räume	Wohnfläche				Nutzfläche	Wohnfläche
	voll	zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4		
Diele	12,47 m ²					12,47 m ²
Gäste	11,78 m ²					11,78 m ²
Schlafen	16,67 m ²					16,67 m ²
Bad	8,58 m ²					8,58 m ²
Kinder	12,10 m ²					12,10 m ²
Arbeit	9,20 m ²					9,20 m ²
WC	3,81 m ²					3,81 m ²
Terrasse			6,74 m ²		13,48 m ²	6,74 m ²
Garage					41,83 m ²	
Wohnfläche		81,35 m²	Nutzfläche		41,83 m²	81,35 m²

Flächenaufstellung UG						
Räume	Wohnfläche				Nutzfläche	Wohnfläche
	voll	zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4		
Hobby					51,17 m ²	
Schwimmbad					81,02 m ²	
WC					2,82 m ²	
Werkstatt					15,79 m ²	
Hauswirtschaft					14,05 m ²	
Lager					12,82 m ²	
Keller					5,68 m ²	
Heizung					8,73 m ²	
Wohnfläche		0,00 m²	Nutzfläche		192,08 m²	0,00 m²

Wohnfläche Gesamt	180,72 m²
Nutzfläche Gesamt	285,84 m²