

Exposé

Terrassenwohnung in Gröbenzell

Neubau Familienwohtraum im Garten: 5-Zimmer-Terrassenwohnung im Niedrigenergiehaus A+



Objekt-Nr. **OM-303195**

Terrassenwohnung

Vermietung: **2.550 € + NK**

82194 Gröbenzell
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	7.650 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	130,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	30,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	70 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	160 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	230 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	90 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neubau, Gartenwohnung beziehbar ab 01.03.2025 130 m² Wohnfläche - Offener Grundriss

Energieeffizienz-Klasse A+ Niedrigenergiehaus Jahres-Primärenergiebedarf [kWh/(m²a)] = 20,73!

Großzügige, schnittige Gartenwohnung mit hochwertig ausgebautem Souterrain. Drei Zimmer mit Küche und Bad im EG plus Souterrain. Dazu sonnige 20m² Naturstein-Terrasse umgeben von einem wunderbaren Süd-West-Garten. Offener Grundriss bedeutet, ein raumgreifendes Wohnzimmer kombiniert mit Essbereich und Küche. Ausgestattet mit Parkett und hochwertigem Feinsteinzeug.

Im Souterrain befinden sich ein Duschbad und zwei große Räume durch einen Flur verbunden. Alle Räume und Flächen sind ebenso hochwertig ausgebaut wie das Erdgeschoss, also Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, Weiße Wanne, Tageslichtfenster, 2,5 Meter Zimmerhöhe, 2,13 Meter Türhöhe usw.

Diese Wohnung ist perfekt integriert in ein hochmodernes Bauprojekt aus wohngesundem Ziegel mit attraktiver Architektur auf einem ca. 1.350 m² großen, sonnigen Grundstück in absolut ruhiger Lage in einer der besten Wohnlagen Gröbenzells.

Das Gesamtgebäude besteht aus vier vergleichbaren Objekten mit zugehörigen Untergeschossflächen, Parkliftanlage und Garten.

Zukunftsweisende Haus- und Heiztechnik gepaart mit hochwertiger Ausstattung bei Fenstern, Lichtmanagement und Dachtechnik. Optimaler Wärmeschutz von Untergeschoss, Fassade und Dach garantieren den künftigen Bewohnern außergewöhnlich niedrige Heiz- und Nebenkosten, ein gesundes und behagliches Wohnklima und das Bewusstsein besonders umweltfreundlich und klimaschonend zu leben.

Mit der energieeffizienten Bauweise und der hochwertigen Ausstattung ist diese Garten-Wohnung für preis-leistungsbewußte Mieter mit gehobenen Ansprüchen besonders attraktiv. Nutzen Sie die Chance. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich die Vorteile dieser Wohnung aufzeigen!

Ausstattung

- Jahres-Primärenergiebedarf [kWh/(m²a)] = 20,73!!
- Ausgezeichnete Heiz- und Haustechnik
- Modernste Wärmepumpentechnik mit Grundwasser
- Ziegelmassivbauweise
- Der Vollwärmeschutz für die gesamte Gebäudehülle
- Endenergiebedarf von 7,02 kwh/m²a, das ist fabelhaft!
- Alle Räume mit einzelraumgesteuerter Fußbodenheizung
- Wertige Bodenbeläge und Sanitärkeramik
- Duschen bodeneben
- Elektrische Rollläden
- Für den besten Schallschutz Fenster mit 3-fach Verglasung
- Raumgreifende sonnige Terrasse 20 m² mit anschließendem Garten
- Selbstverständlich barrierefrei
- Parkliftanlage mit komfortabler Parkposition

- Elektroladesäulen (Wallbox) integriert
- Energieeffizienzklasse A+ Niedrigenergiehaus

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Diese Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort in einer begehrten Lage. Die energieeffiziente Bauweise und hochwertige Ausstattung machen sie nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch zu einem attraktiven Mietobjekt. Die Wohnung verspricht also nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine sinnvoll angelegte Miete durch ein modernes umweltfreundliches Wohnkonzept.

Nutzen Sie diese Gelegenheit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den vielfältigen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen!

Wir bitten Makler und alle Arten von Immobilienvermarktungsorganisationen von einer Kontaktaufnahme abzusehen!

Lage

In privilegierter Lage im Westen von München nahe dem Olchinger See verbinden sich urbane Struktur und viel Natur zu einer erholsamen und harmonischen Wohnsituation.

Gröbenzell, „das Grünwald des Münchener Westens“ als bekennende Gartenstadt ist mit ca. 18.000 Einwohnern begehrtes Wohngebiet unmittelbar vor den westlichen Toren Münchens.

Beste Autobahnanbindung in alle Richtungen durch Autobahnkreuz München-West.

Mit dem Pkw in 30 Minuten am Flughafen MUC, in 20 Minuten in der Münchner Innenstadt.

In 5 Minuten zu Fuß an der S-Bahn und im Ortskern.

Gut verzweigtes Busverkehrsnetz in und um Gröbenzell mit Anbindung an sämtliche Nachbarorte wie Puchheim, Olching, München/Lochhausen usw.

In Gröbenzell gibt es eine Vielzahl von Schulen, darunter Grundschulen, weiterführende Schulen und auch Privatschulen. Zudem sind zahlreiche Kitas und Kindergärten vorhanden, die eine gute Betreuungsmöglichkeit für Familien bieten.

Für Freizeitaktivitäten und Erholungsmöglichkeiten stehen die Naherholungsgebiete Olchinger See und Langwiedersee/Lussee zur Verfügung. Außerdem gibt es in der Umgebung bekannte Golf- und Tennisplätze, Reitanlagen sowie weitere Freizeiteinrichtungen, die vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten und Entspannung bieten.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe, unter anderem im verkehrsberuhigten Ortskern von Gröbenzell.

Das Objekt befindet sich in einer Wohnstraße.

Die gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur macht Gröbenzell zu einem idealen Wohnort für Pendler und Familien, die die Vorzüge einer ruhigen Gartenstadt mit der Nähe zur Großstadt München schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	7,02 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

Exposé - Grundrisse

