

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Grünwald

### Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Grünwald



Objekt-Nr. OM-313473

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.750.000 €**

Ansprechpartner:  
C. Siebert  
Mobil: 0151 23547225

82031 Grünwald  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	360,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	196,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	34,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne Immobilie liegt in einer idyllischen naturnahen Umgebung in Grünwald, in einer der begehrtesten Wohngegenden im Süden von München. Das Haus wurde in massiver Ziegelbauweise 1999 erbaut und im Herbst/Winter 2012/13 umfangreich mit viel Liebe zum Detail saniert und 2024 renoviert in zeitgemäßer und moderner Ausstattung.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von dem Gefühl von Weite und Helligkeit empfangen. Die offene Gestaltung des Wohn-Essbereiches mit offenem Kamin wird durch einen Glaserker, der nach Osten ausgerichtet ist, sowie durch die großen Terrassenfenster mit viel natürlichem Licht durchflutet.

Die angrenzende moderne Küche ist mit Markengeräten ausgestattet und bietet genügend Platz für kulinarische Kreationen. Der eingewachsene Garten mit seiner großen Terrasse lädt zum Verweilen ein. Die Rasenfläche bietet Platz für Kinder zum Spielen.

Über ein großzügiges Naturstein-Treppenhaus gelangt man ins erste Obergeschoss. Hier befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein großes Bad mit Badewanne und separater Dusche. Eine ca. 5 qm große Terrasse kann von den beiden nach Süden ausgerichteten Zimmern direkt betreten werden.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großes Studio mit eigenem Duschbad der als Gästebereich genutzt werden kann.

Neben dem Technikraum, Abstellraum und Waschraum der mit einer weiteren Dusche ausgestattet ist, befindet sich im Untergeschoss der große Hobbyraum. Dieser Hobbyraum mit großem Tageslicht-Fenster hat viele Nutzungsmöglichkeiten als Fitnessraum, Wellnessoase oder als Büro. Das große Fenster bietet einen schönen Blick auf die bepflanzte Abböschung und den Garten.

Eine abgeschlossene Garage sowie ein Außenstellplatz komplettieren diese Immobilie.

Das Haus mit seinem Garten präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde stets liebevoll instandgehalten.

## Ausstattung

- Eichenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- großflächige elektrisch beheizbare Bodenfliesen in Bädern, Eingangsbereich und Küche
- moderne, neuwertige Küche mit Markengeräten von Siemens
- großer offener Wohn-Essbereich mit Kamin und Glaserker
- großer Hobbyraum mit Tageslichtfenster
- Waschraum mit weiterer Dusche
- Rollläden in allen Räumen des Hauses
- großzügiges Natursteintreppenhaus
- schöner eingewachsener Garten mit großer Terrasse (33 qm)
- das Haus wird per Fernwärme (Gas) beheizt
- 1 abgeschlossene Garage
- 1 Stellplatz

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer kleinen ruhigen Strasse in naturnaher Umgebung in Grünwald. Dieser begehrte Villenvorort im Süden von München bietet einerseits die Nähe zur Großstadt sowie den ländlichen Charm eines Vorortes. Hier finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Cafés, Restaurants von traditional bayrisch bis hin zu internationaler Küche, exklusive Boutiquen und ein großes Angebot an Dienstleistungen. Für Familien mit Kindern steht eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen zur Verfügung, von Kitas, Kindergärten, Grundschule bis hin zum neuerbauten Gymnasium. Grünwald bietet ein großes Sport- und Freizeitangebot mit seiner Sportschule Grünwald, Fitnesscenter, Kletterpark und vielen Möglichkeiten seine Freizeit in der Natur zu verbringen. Golfen und Reiten sind in der näheren Umgebung möglich. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet sich eine schnelle und bequeme Art die Münchner Innenstadt auch ohne Auto zu erreichen. Zur Autobahnanbindung in Oberhaching sind es nur wenige Kilometer.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	167,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Haustüre



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Garten



Garten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/ Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche mit Glasschiebetüre



1. OG Zimmer Süd



# Exposé - Galerie



1. OG Zimmer Süd



1. OG Zimmer Süd-Ost



Balkon 1. OG

# Exposé - Galerie



Großes Bad 1. OG



Dusche großes Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Duschbad Dachgeschoss



Treppenhaus

# Exposé - Galerie

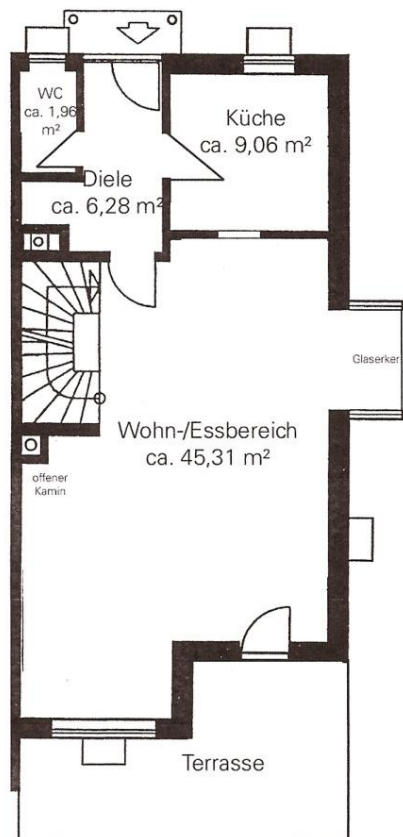


Hobbyraum

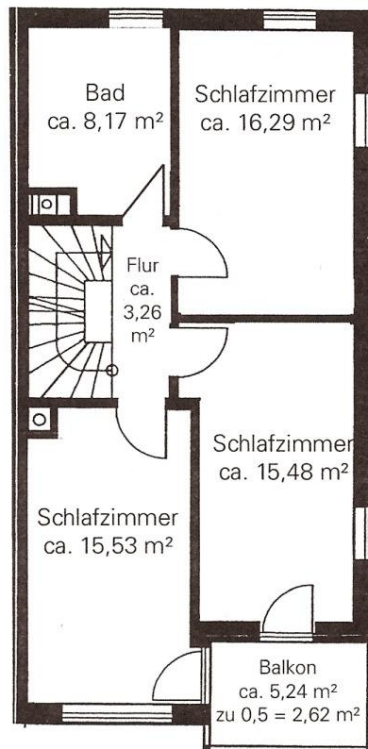


Aussicht Hobbyraum

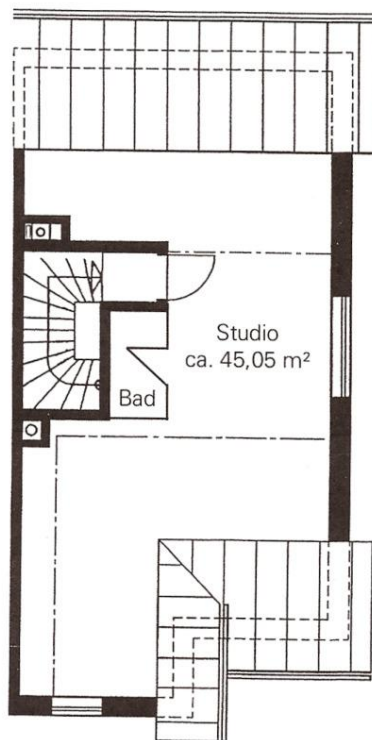
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

