

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gröbenzell

**Reserviert: Großzügiges EFH mit Wärmepumpe und Fußbodenheizung**



Objekt-Nr. OM-316386

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.098.000 €**

82194 Gröbenzell  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	620,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	173,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine attraktive Immobilie, wie sie nur selten auf dem Markt zu finden ist: Sehr gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus mit individuellem Grundriss (Architekt) in klassischer Ziegelbauweise und Keller in Betonbauweise. Das Haus wurde 1981 unter energetischen Gesichtspunkten gebaut, die weit über dem damaligen Standard lagen und auch heute noch den Bedürfnissen entsprechen. Dazu gehören Fußbodenheizung, dreifachverglaste Fenster, isoliertes Dach und Außenwände aus porosierte, wärmedämmenden Hochlochziegeln, die neben einem guten Wärmeschutz auch für ein gutes Raumklima sorgen. Die bisherige Elektroheizung wird derzeit durch eine Wärmepumpe der Fa. Vaillant ersetzt.

Betritt man das Haus, befindet man sich in einem großzügigen Entree mit Split Level. Vom unteren Level geht es ins Gäste WC, den Keller und - durch eine Tür abgetrennt, in den ersten Stock. Der eigentliche Wohnbereich beginnt im oberen Level. Hier geht es in die Küche und das Wohnzimmer. Letzteres besticht durch seine Größe von 40qm, einen Kachelofen sowie eine große Fensterfront, hin zur Terrasse und dem sonnigen Garten in SW- Ausrichtung. Ferner befinden sich im EG ein helles, geräumiges Schlafzimmer mit Einbauschränken, ein Arbeitszimmer und ein großes Bad mit Dusche und Badewanne.

Der erste Stock (120 qm Grundfläche) besteht momentan aus einem einzigen, großen Raum. Er kann mit geringem Aufwand in Trockenbauweise in zwei oder auch drei Einzelzimmer und zusätzlichem Bad aufgeteilt werden. Die hierzu notwendigen Anschlüsse sind im OG bereits vorhanden. Das Haus würde dann über bis zu vier Schlafzimmer verfügen und wäre insbesondere für Familien mit bis zu drei Kindern sehr attraktiv.

Der sehr große Keller (116 qm) ist aufgeteilt in einen großen Wasch- Heizungsraum, zwei Hobbyräumen mit isolierten Außenwänden, wobei der eine Raum als Gäste- Schlafzimmer genutzt wurde und einem Vorratsraum.

Eine 34 qm Doppelgarage (hintereinander) und ein Stellplatz vor der Garage bieten viel Stellfläche.

## Ausstattung

Das Haus wurde regelmäßig renoviert und befindet sich in einem ausserordentlich gutem Zustand.

- Augenblicklich wird die Heizungsanlage erneuert und eine Vaillant Wärmepumpe (aroTherm plus VWL 125) eingebaut.
- Im Wohnzimmer befindet sich ein Kachelofen mit Kamineinsatz. Der Heizeinsatz wurde kürzlich erneuert und entspricht den neuesten Emissionsanforderungen.
- Die Fenster im EG, sowie die Seitenfenster im OG sind dreifachverglast.
- Im OG sind die Außenwände isoliert. Ebenso ist das Dach isoliert.
- Im KG sind die Außenwände der zwei Hobbyräume isoliert.

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Haus wird von Privat verkauft, es fallen keine Maklergebüren an.

Bitte keine Makleranfragen.

## Lage

Die Gartenstadt Gröbenzell ist durch ihre Lage mit guter S-Bahn und Autobahn Anbindung, sowie der hervorragenden Infrastruktur eine zum Leben sehr begehrte Gemeinde mit ca. 20.000 Einwohnern.

Das Grundstück befindet sich in einer reinen Wohngegend mit lockerer Bebauung im Norden von Gröbenzell. Durch seine SW-Ausrichtung ist es sehr sonnig. Die Straße ist eine reine Anliegerstraße.

Kindergärten, Grundschule (900m) und das Gymnasium (1,8 km) sind leicht mit dem Fahrrad zu erreichen. Ebenso der Walldorf- Kindergarten und die Walldorf-Schule. Eine Gesamtschule sowie eine Realschule befinden sich in Puchheim, grenznah zu Gröbenzell.

Für Mobilität ist dank der in der Nähe verkehrenden Buslinie 832 gesorgt. Ebenso ist für Pendler neben der S- Bahn Anbindung (1,5 km- 5 Min mit dem Fahrrad) die nahe Autobahn anbindung attraktiv.

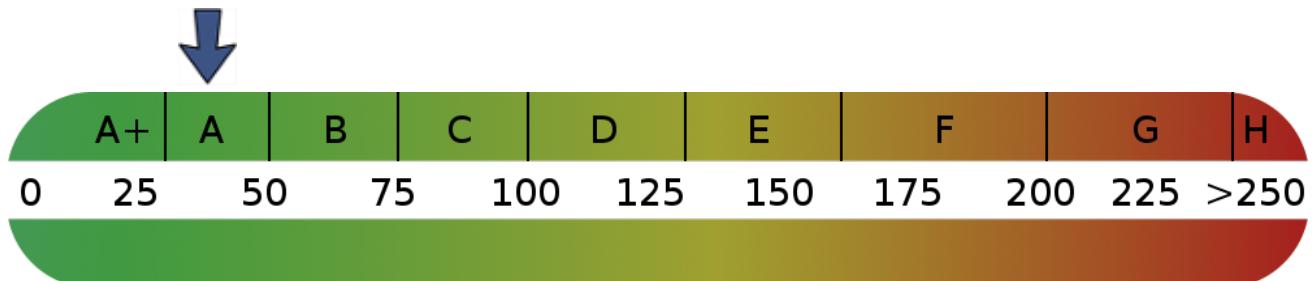
Gröbenzell bietet auch für die Freizeitgestaltung viele Möglichkeiten. Das umfangreiche Freizeitzentrum an der Wildmoosstraße mit seinen diversen Sportmöglichkeiten ist nur 1,7 km entfernt. Darüber hinaus lädt im Sommer der sehr beliebte Olchinger See (2,8 km) zum Baden ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Obergeschoß



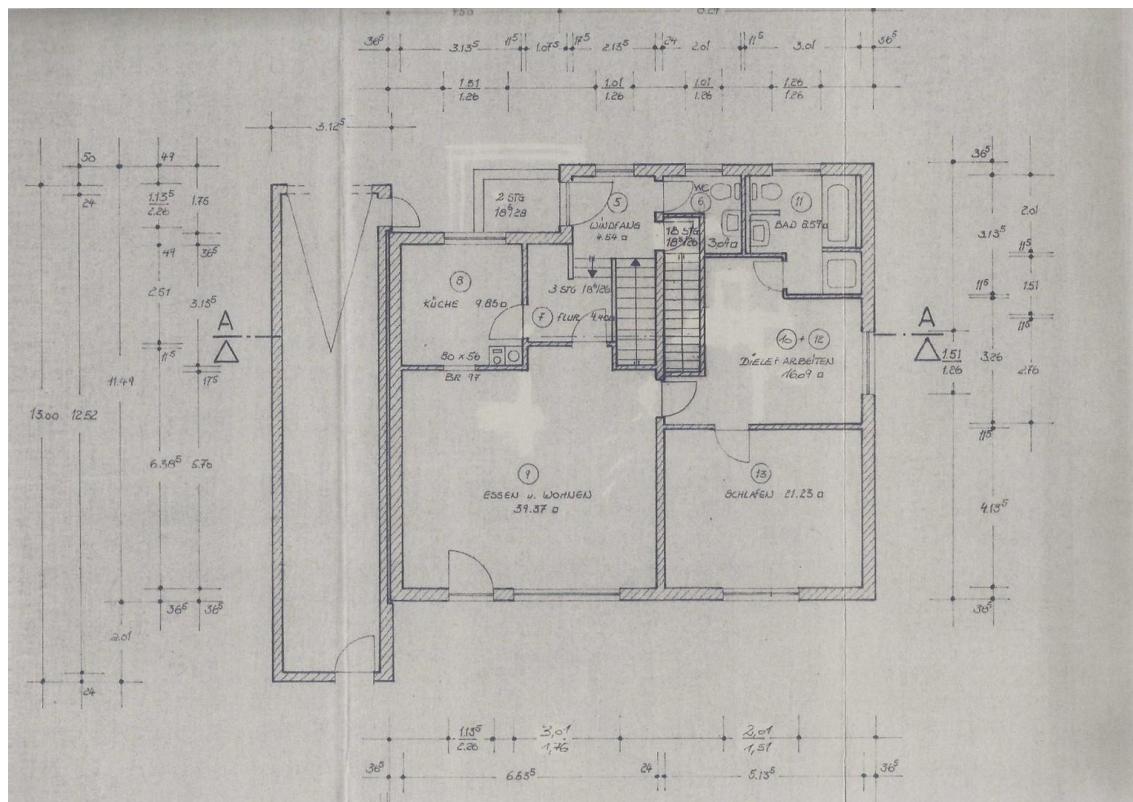
Rückansicht Haus

# Exposé - Galerie

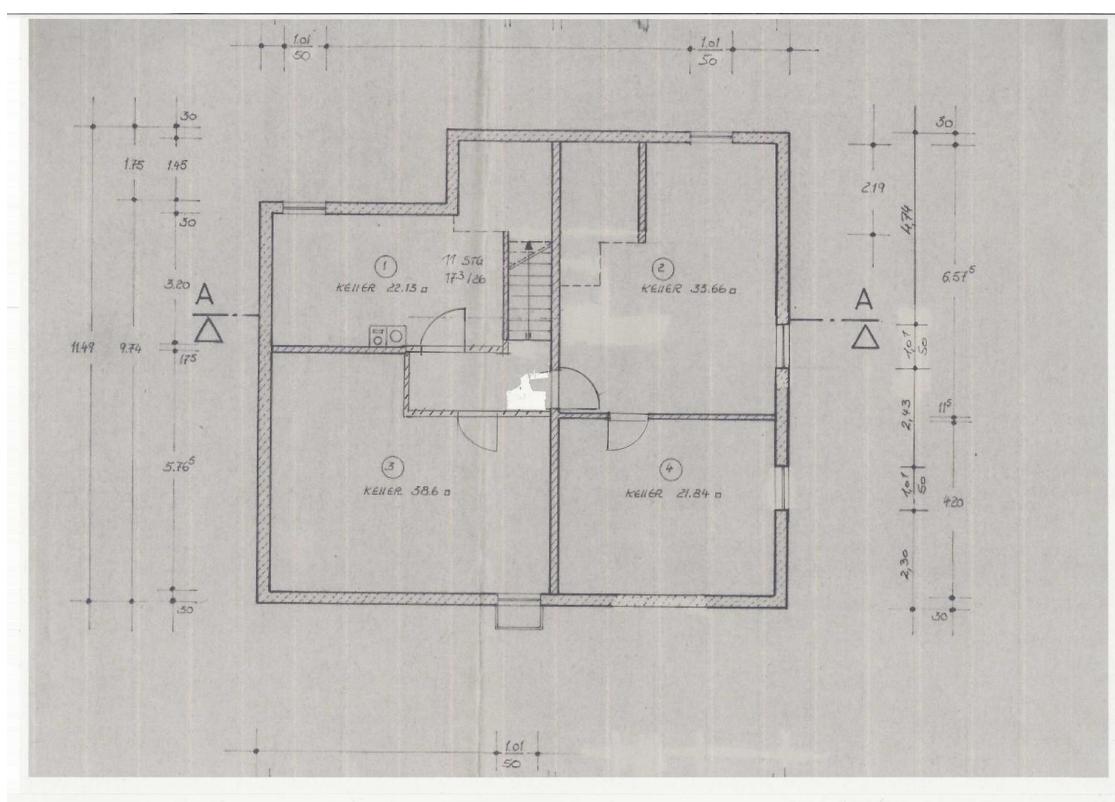


Garten

# Exposé - Grundrisse

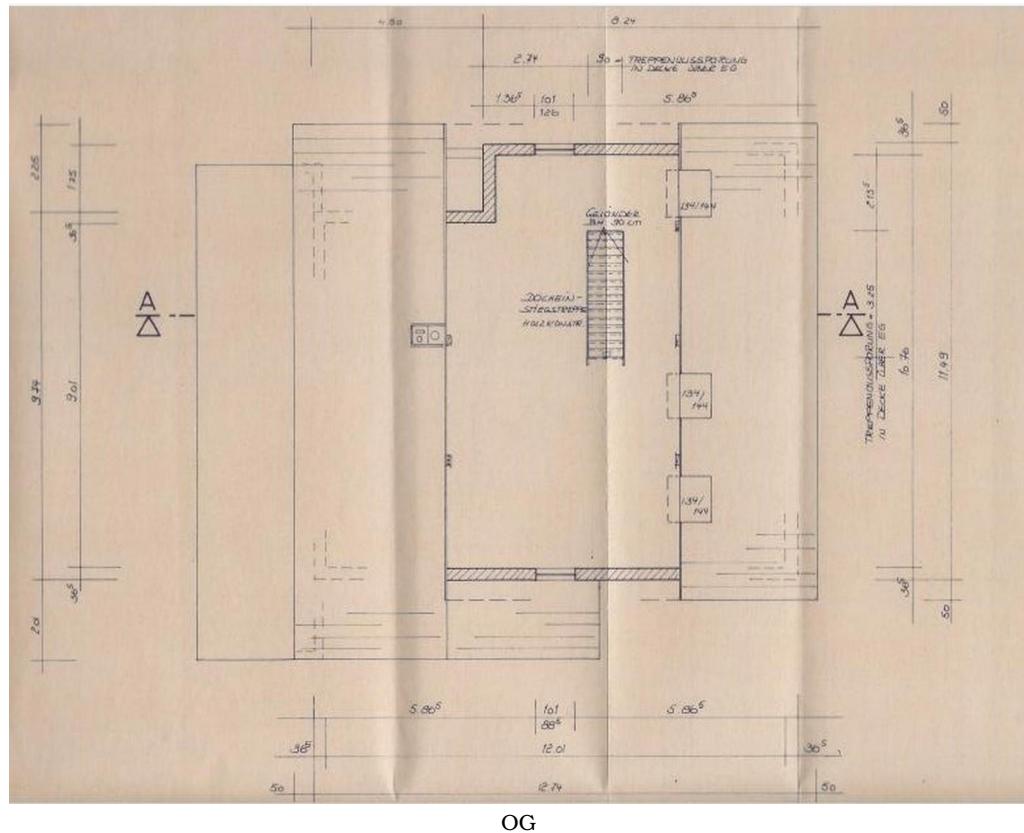


EG



UG

# Exposé - Grundrisse



Bspl. Ausbau OG mit zwei Zimmern und Bad



OG- Ausbau mit 2 Zi. und Bad

# Exposé - Grundrisse

Bspl. Ausbau OG mit drei Zimmern und Bad



OG- Ausbau mit 3 Zi. und Bad