

Exposé

Reihenhaus in Gröbenzell

Reihenmittelhaus in sehr guter Lage mit EBK



Objekt-Nr. **OM-321563**

Reihenhaus

Vermietung: **2.375 € + NK**

82194 Gröbenzell
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Mietsicherheit	7.000 €
Grundstücksfläche	200,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	110,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	52,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Nebenkosten	125 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Reihenhaus ist ein wahres Schmuckstück und befindet sich in Gröbenzell. Das Haus bietet durchgehend ein behagliches Wohnklima. Die Schlafräume sind mit Laminatboden ausgestattet, während das Erdgeschoss mit einem pflegeleichten Fliesenboden überzeugt.

Beim Betreten werden Sie von einem großzügigen Flur empfangen. Auf der linken Seite befindet sich das Gäste-WC, sowie der Zugang zum Keller inkl. Hobbyraum und Technikraum. Geradeaus gelangen Sie in den offenen Wohnbereich. Auf der rechten Seite befindet sich die Küche die mit Einbauküche besticht. Das Wohnzimmer verfügt über bodentiefe Fenster, die nicht nur viel Tageslicht einlassen, sondern auch einen direkten Zugang zur großen Terrasse bieten. Diese Terrasse mit Südwest-Ausrichtung grenzt an einen angelegten Garten, ideal für Entspannung und Freizeit.

Im ersten Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer. Das Elternschlafzimmer bietet Zugang zum nicht einsehbaren Balkon. Das Tageslichtbadezimmer auf dieser Etage ist mit Badewanne ausgestattet. Neben dem Elternschlafzimmer gibt es zwei weitere und vielseitig nutzbare Zimmer.

Diese hellen Räume eignen sich hervorragend als Arbeitszimmer oder zusätzliche Schlafzimmer und erweitern die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses. Des Weiteren überzeugt der gute Schnitt, durch den das Objekt auch für WGs geeignet ist. Durch den Auto-Stellplatz, der sich direkt am Haus befindet, können Sie Ihre Wocheneinkäufe entspannt in die bereits vorhandene Einbauküche tragen. Ebenfalls komfortabel ist der Kellerraum, der Stauraum für Ihre Habseligkeiten bietet.

Bitte beachten Sie, dass die Kosten für Heizöl, Wasser, Abwasser und Strom nicht in der Betriebskostenvorauszahlung enthalten sind und direkt vom Mieter mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet werden.

Ausstattung

- Ab Februar Bezugsfrei
- Einbauküche mit Gefrier-/Kombi-Kühlschrank
- Laminatboden in den Schlafzimmern
- Parkett im Wohnzimmer
- Fliesen Boden im Erdgeschoss
- 1 Badezimmer mit Badewanne
- Gäste-WC
- Abstellkammer
- Großzügige Fenster mit manuellen und elektrischen Außenrollos
- Keller
- Terrasse und Garten mit Südwest-Ausrichtung
- Außenstellplatz

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Gartenstadt Gröbenzell, mit rund 20.000 Einwohnern, zählt zu den grünsten und begehrtesten Vororten im Münchner Umland. Direkt angrenzend an den Münchner Stadtteil

Lochhausen, bietet Gröbenzell eine hervorragende Lebensqualität, insbesondere für Familien. Zahlreiche Kindergärten, drei Grundschulen, ein Gymnasium und eine Waldorfschule sorgen für eine ausgezeichnete Bildungslandschaft. Die Infrastruktur ist bestens ausgebaut: Ärzte, Restaurants, Drogerien, Modegeschäfte und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Pendler bietet die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr des MVV ideale Bedingungen. Von den S-Bahnstationen Gröbenzell, Lochhausen (S3) und Puchheim (S4) erreicht man den Münchner Hauptbahnhof in etwa 20 Minuten. Auch die Bushaltestelle Eibenweg der Linie 832 ist fußläufig erreichbar und verbindet direkt mit den S-Bahnstationen. Über die nahegelegenen Autobahnen A8, A9 und A96 gelangt man in kürzester Zeit in alle Richtungen, und der Münchner Flughafen ist mit dem Auto in rund 30 Minuten erreichbar. Wer seine Freizeit gerne in der Natur verbringt, findet in Gröbenzell zahlreiche Möglichkeiten. Weitläufige Wald-, Feld- und Radwege laden zu sportlichen Aktivitäten wie Joggen und Radfahren ein. Zwei renommierte Golfplätze, der Olchinger Golfclub und der Golfplatz Eschenried, sind mit dem Auto in etwa 9 Minuten erreichbar. Darüber hinaus bietet die Gemeinde ein breites Sportangebot auf ihren großzügigen Anlagen. Die nahegelegenen Badeseen – Birken-, Luß-, Langwieder- und Olchinger See – sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, während das Erholungsgebiet rund um den Olchinger See sogar zu Fuß in kurzer Zeit erreichbar ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	280,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

