

Grünwald

# Ihre Suche hat ein Ende - Maximale Privatsphäre mit viel Raum zur persönlichen Entfaltung

Número de propiedad: 25251002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 2.495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 253,4 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.082 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25251002 - 82031 Grünwald

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25251002 - 82031 Grünwald

## De un vistazo

Número de propiedad	25251002
Superficie habitable	ca. 253,4 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1977
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	2.495.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 55 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25251002 - 82031 Grünwald

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	140.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	30.06.2033	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 25251002 - 82031 Grünwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25251002 - 82031 Grünwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25251002 - 82031 Grünwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25251002 - 82031 Grünwald

## La propiedad





Número de propiedad: 25251002 - 82031 Grünwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25251002 - 82031 Grünwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25251002 - 82031 Grünwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25251002 - 82031 Grünwald

## La propiedad



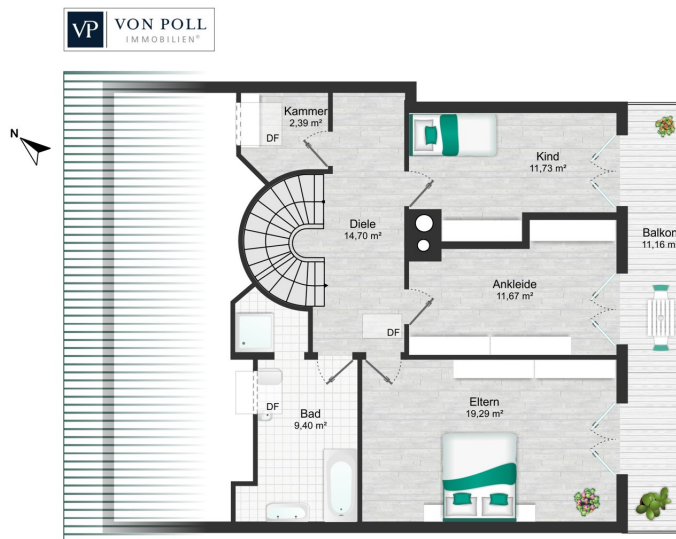
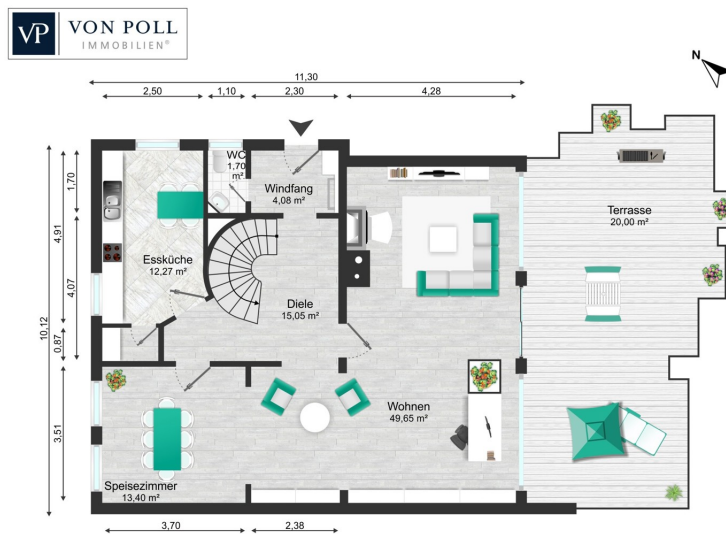
Número de propiedad: 25251002 - 82031 Grünwald

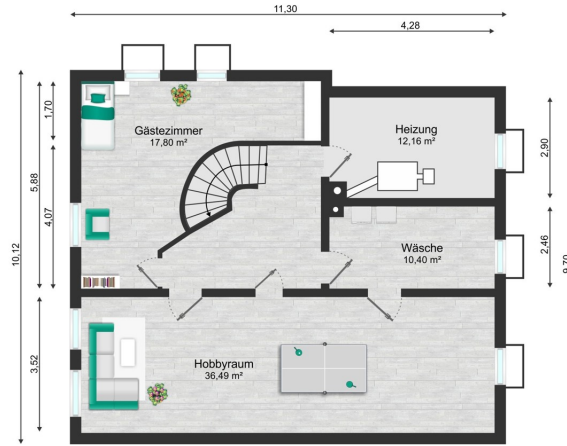
## La propiedad



Número de propiedad: 25251002 - 82031 Grünwald

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25251002 - 82031 Grünwald

## Una primera impresión

Diese außergewöhnliche Immobilie in Grünwald bietet maximale Privatsphäre auf einem großzügigen 1.050 m<sup>2</sup> großen Grundstück in absolut ruhiger und nicht einsehbarer Lage. Das im Jahr 1977 erbaute Anwesen wurde stetig modernisiert und verbindet stilvolle Architektur mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie hochwertigen Ausstattungsdetails. Die 2021 erneuerte Gasheizung sowie die aufwendige Dachsanierung mit neuer Dämmung garantieren ein energieeffizientes Wohnen auf höchstem Niveau. Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt das großzügige Wohnzimmer mit Kamin, das eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus bietet sich der Zugang zu zwei sonnigen Terrassen, die zum Entspannen und Genießen des wunderschönen Gartens einladen. Die stilvolle Küche mit hochwertigen Einbaugeräten ist ein Traum für Kochliebhaber und grenzt direkt an das Esszimmer, das mit seinem Blick ins Grüne eine idyllische Atmosphäre bietet. Im Obergeschoss befinden sich zwei bis drei flexibel nutzbare Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne sorgt für höchsten Komfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein eigenes Bügel- oder Abstellzimmer im Obergeschoss sowie ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss. Das Untergeschoss des Hauses bietet zusätzlichen Wohnraum mit einem Hobbyraum mit abgeöschten Fenstern, der als Arbeits- oder Freizeitraum genutzt werden kann, sowie ein weiteres Gästezimmer. Eine moderne Alarmanlage sorgt für ein sicheres Wohngefühl. Ein besonderes Highlight ist das Atelier/Gästehaus mit einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>. Dieses separate Gebäude verfügt über eine eigene Pantry-Küche, ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer und eignet sich perfekt als Gästebereich, Home-Office oder Atelier. Der traumhafte Garten lädt zum Verweilen ein und überzeugt nicht nur durch seinen gepflegten Baumbestand, sondern auch mit einem gemauerten Grill, der perfekt für gesellige Abende im Freien ist. Eine Garage rundet das Angebot dieser exklusiven Immobilie ab. Die Top-Lage in Grünwald bietet eine einmalige Kombination aus Ruhe, Natur und urbaner Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung, während die Münchner Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar ist. Dieses elegante Anwesen ist ein wahres Juwel und bietet eine perfekte Kombination aus Wohnkomfort, Privatsphäre und exklusiver Lage – eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen.



Número de propiedad: 25251002 - 82031 Grünwald

## Detalles de los servicios

- Absolut ruhige Lage
- Nicht einsehbar
- Maximale Privatsphäre
- Gasheizung in 2021 ausgetauscht
- Dach in 2021 neu gedeckt und gedämmt
- Atelier / Gästehaus mit ca. 50 m<sup>2</sup>
- Pantry und Badezimmer
- Schlafzimmer im Gästehaus
- Gemauerter Grill
- Stilvolle Küche mit hochwertigen Einbaugeräten
- Kamin im Wohnzimmer
- Geräumiges Wohnzimmer
- Zwei Terrassen
- Zwei oder drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Esszimmer
- Gäste WC
- Schöner Baumbestand
- Durchdachter Grundriss
- Hobbyraum mit abgeböschten Fenstern
- Gästezimmer im Untergeschoss
- Alarmanlage
- Garage
- Top Lage in Grünwald

**Número de propiedad: 25251002 - 82031 Grünwald**

## Todo sobre la ubicación

Grünwald liegt etwa 14 km südlich der Münchner Innenstadt am östlichen Ufer der Isar und zählt zu den schönsten und begehrtesten Adressen Münchens. Große Villenanwesen und stilvolle Einfamilienhäuser prägen den repräsentativen Charakter der Gegend. Die international bekannte Filmstadt „Geiseltal“ befindet sich am nördlichen Ortsrand. Grünwald bietet eine einmalige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, die weit über den täglichen Bedarf hinausgehen. Zudem finden Sie hier sehr gute private und staatliche Kindergärten, eine großartige Grundschule, ein zukunftsweisendes Gymnasium, eine „International Preschool“, diverse Fachärzte, Apotheken, Banken, eine Auswahl an Sport und sowie vielfältige Geschäfte, Restaurants und Cafés. Die direkte Nähe zum Staatsforst und der Isar mit ihren schönen Ufern bietet ein Maximum an Lebensqualität und Freizeitgestaltung. Den Starnberger- und Tegernsee sowie das bayerische Voralpenland erreicht man in kürzester Zeit. Die Tram ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bringt Sie direkt in 20min in die Innenstadt von München. Die Autobahn München – Salzburg erreichen Sie bequem über die Autobahnanschlussstelle Oberhaching und gelangen so auch zügig zum Flughafen München.

Número de propiedad: 25251002 - 82031 Grünwald

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 140.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25251002 - 82031 Grünwald

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14 Múnich - Solln/Grünwald

E-Mail: [muenchen.solln@von-poll.com](mailto:muenchen.solln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)