

Grünwald – Grünwald

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

Objektnummer: 25251002



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

**KAUFPREIS: 2.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 253,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.082 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25251002 - 82031 Grünwald – Grünwald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25251002 - 82031 Grünwald – Grünwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	25251002
Wohnfläche	ca. 253,4 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	2.495.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25251002 - 82031 Grünwald – Grünwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	140.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.06.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25251002 - 82031 Grünwald – Grünwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251002 - 82031 Grünwald – Grünwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251002 - 82031 Grünwald – Grünwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251002 - 82031 Grünwald – Grünwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 25251002 - 82031 Grünwald – Grünwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251002 - 82031 Grünwald – Grünwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251002 - 82031 Grünwald – Grünwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251002 - 82031 Grünwald – Grünwald

## Die Immobilie



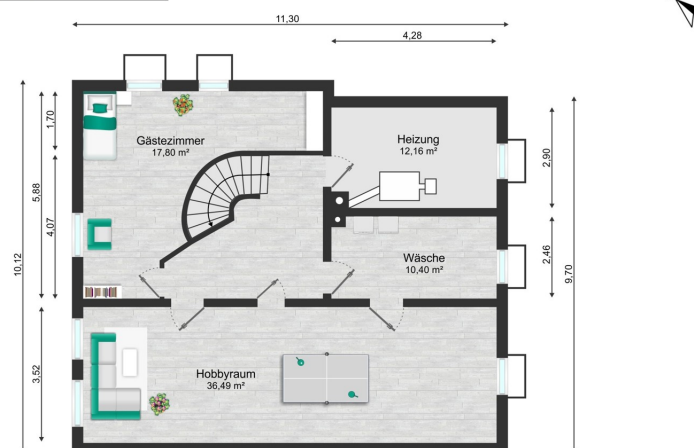
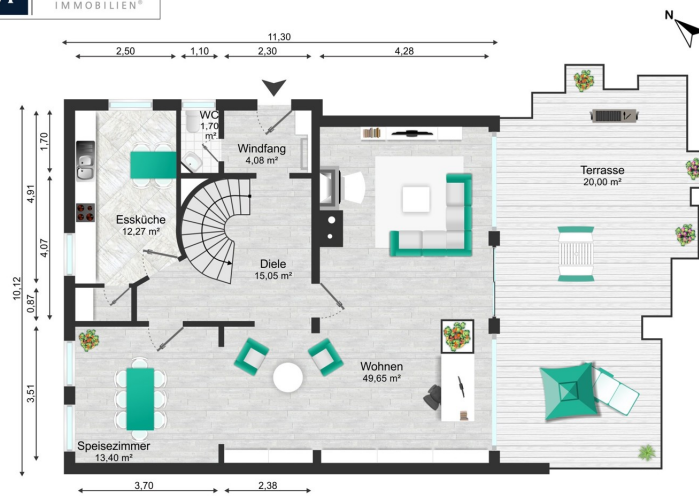
Objektnummer: 25251002 - 82031 Grünwald – Grünwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251002 - 82031 Grünwald – Grünwald

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25251002 - 82031 Grünwald – Grünwald

## Ein erster Eindruck

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 abgeböschten 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.



Objektnummer: 25251002 - 82031 Grünwald – Grünwald

## Ausstattung und Details

- 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

**Objektnummer: 25251002 - 82031 Grünwald – Grünwald**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25251002 - 82031 Grünwald – Grünwald

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25251002 - 82031 Grünwald – Grünwald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14 München – 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)