Grünwald / Geiselgasteig

Das Haus mit Raum für Ihre Ideen- Verwirklichen Sie Ihre Träume auf ca. 500 m² Wohn-Nutzfläche

CODE DU BIEN: 24251016

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 214 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 846 m²

CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24251016
Surface habitable	ca. 214 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1970
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.495.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 281 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Géothermie
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.04.2034
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	167.90 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

La propriété

CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

La propriété

CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

La propriété

CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

La propriété

CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

La propriété

CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

La propriété

CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

La propriété

CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

La propriété

CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

La propriété

CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

La propriété

CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

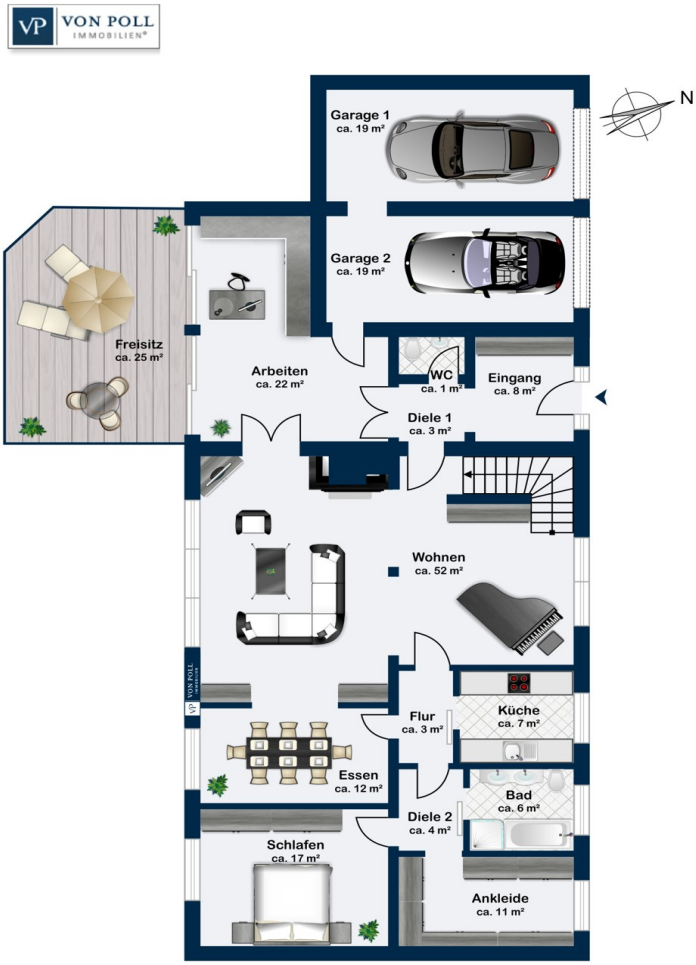
La propriété

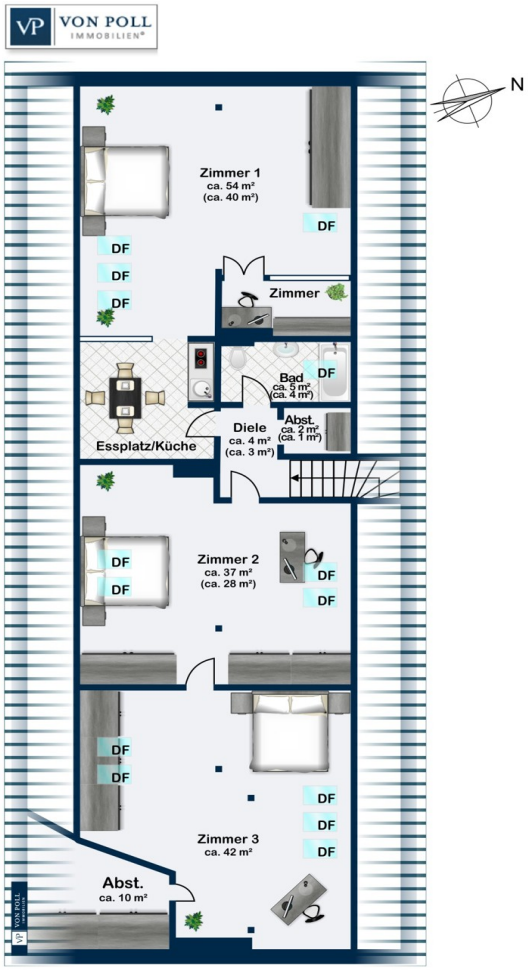
CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

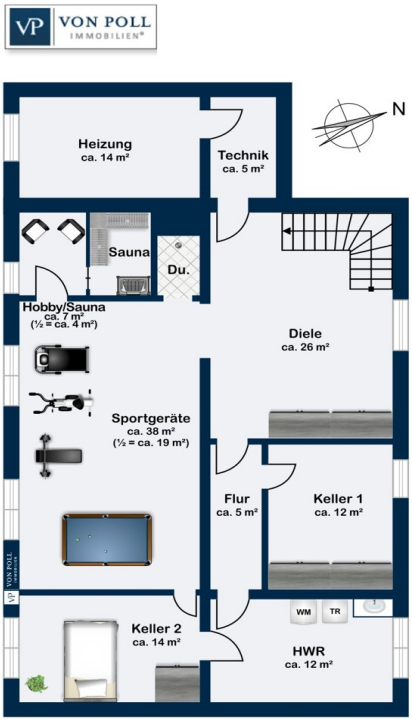
La propriété

CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

Plans d'étage




VON POLL IMMOBILIEN®
N
Zimmer 1
ca. 54 m²
(ca. 40 m²)
DF
DF
DF
DF
Zimmer
Bad
ca. 5 m²
(ca. 4 m²)
DF
Abst.
ca. 2 m²
(ca. 1 m²)
Diele
ca. 4 m²
(ca. 3 m²)
Essplatz/Küche
Zimmer 2
ca. 37 m²
(ca. 28 m²)
DF
DF
DF
DF
DF
DF
DF
DF
DF
Zimmer 3
ca. 42 m²
Abst.
ca. 10 m²



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

Une première impression

Sind Sie auf der Suche nach einer großzügigen Immobilie, in der Ihre Familie wachsen kann? Ein Ort, an dem Sie Ihre eigenen Wohnträume verwirklichen können? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Das Haus – Ein Ort voller Möglichkeiten Dieses charmante Haus aus dem Jahr 1970 wartet darauf, von Ihnen neu entdeckt zu werden. Es bietet eine beeindruckende Grundfläche, eine durchdachte Raumaufteilung und jede Menge Platz für Ihre Ideen. Der weitläufige, nach Süden ausgerichtete Garten lädt dazu ein, sonnige Nachmittage im Freien zu verbringen. Highlight des Hauses – Der Wohnbereich mit Kamin Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss, nach Süden ausgerichtet und mit einem offenen Kamin ausgestattet, ist der perfekte Ort, um gemütliche Abende zu verbringen. Zusammen mit dem angrenzenden Essbereich erstreckt sich dieser Raum auf beeindruckende 64 m². Die Küche liegt direkt daneben – eine offene Gestaltung hin zum Wohnzimmer könnte hier eine moderne und einladende Atmosphäre schaffen. Von der angrenzenden Bibliothek/Arbeitszimmer aus gelangen Sie direkt auf die Südterrasse/Freisitz und in den liebevoll gepflegten Garten. Privater Rückzugsort und flexible Raumgestaltung Eine Tür trennt den Wohnbereich von den privateren Räumen: Ein Schlafzimmer, ein wandelbares Ankleidezimmer (auch als Kinderzimmer ideal geeignet) sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Obergeschoss – Raum für Ihre Familie Das Obergeschoss wurde von den bisherigen Eigentümern als zusätzlicher Wohnbereich genutzt. Drei großzügige Zimmer, die durch zahlreiche Dachflächenfenster lichtdurchflutet sind, dienten hier als Schlaf- und Arbeitszimmer. Ein Badezimmer mit Badewanne liegt direkt neben der Treppe. Ein Zimmer ist mit einer Pantry ausgestattet – perfekt für Gäste oder ein separates Arbeitszimmer. Untergeschoss – Vielseitig nutzbar und gut durchdacht Das Untergeschoss überzeugt durch seine vielfältigen Möglichkeiten. Ein großer Hobbyraum, ebenfalls nach Süden ausgerichtet, erhält durch die Garten-Abböschung viel Tageslicht. Der angrenzende Kellerraum kann ideal als Gästezimmer gestaltet werden. Ursprünglich war hier ein Schwimmbad – eine Abdeckung wurde später eingebaut, ein Rückbau müsste geprüft werden, wenn Sie sich den Traum vom eigenen Pool erfüllen möchten. Eine finnische Sauna mit Dusche, ein offener Raum (Diele), der als Spielbereich dienen könnte, weitere Kellerräume und ein Hauswirtschaftsraum mit funktionaler Küchenzeile runden das Angebot ab. Erwähnenswert ist auch der Heizungsraum mit einem modernen Geothermieanschluss.

CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

Détails des commodités

- Südausrichtung
- Rückwärtige Lage
- Große Grundfläche
- 2 Garagen
- Geothermie
- Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum mit zusätzlicher Küche
- Sauna
- Lichtdurchflutete Räume im Erdgeschoss
- Terrasse mit Markise
- Garten mit Gartenhaus
- 2 Badezimmer
- Ankleidezimmer
- Gäste WC
- Drei Große Räume im Dachgeschoss

Gerne möchten wir Sie auf folgende Besonderheiten hinweisen:
Die nachträglich ausgebauten Räume im Erdgeschoss - Eingang, Arbeiten (Bibliothek) sowie die Terrassenfläche - können nicht als Wohnfläche anerkannt werden, da mit Beantragung der Baugenehmigung von der Gemeinde Grünwald keine Freigabe zur wohnwirtschaftlichen Nutzung vorlag.
Für die im Exposé angezeigte, vollwertige Ansetzung der Wohnfläche im Dachgeschoss wird eine energetische Sanierung sowie die Einhaltung der Brandschutzvorgaben seitens des Landratsamts München vorausgesetzt.

CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

Tout sur l'emplacement

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 „Geiselgasteig“ 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.

CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 167.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 24251016 - 82031 Grünwald / Geiselgasteig

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Zeller

Bleibtreustraße 14 Munich - Solln/Grünwald
E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com