

Grünwald – Grünwald

# Exklusive Villenhälfte in Grünwald: Familienfreundlich, hochwertig und perfekt gelegen

????????? ??????????: 25251001



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

????? ?????????: 2.150.000 EUR • ??????????: ca. 193,39 m<sup>2</sup> • ??????????: 6 • ????????? ?????: 480 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25251001 - 82031 Grünwald – Grünwald

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ????????? ?????????????
- ??? ??????? ?????????????
- ?????????????????? ??? ?????????????
- ??? ??? ??? ?????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ?????????????????????

???????? ??????????: 25251001 - 82031 Grünwald – Grünwald

?? ??? ??????

???????? ??????????	25251001	????? ???????	2.150.000 EUR
????????????	ca. 193,39 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	4		
????????????		?????????	????????
????????????	2	????????????????	
????? ??????????????	1998	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 25251001 - 82031 Grünwald – Grünwald

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	143.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	25.07.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1998

???????? ??????????: 25251001 - 82031 Grünwald – Grünwald

?? ?????????



???????? ??????????: 25251001 - 82031 Grünwald – Grünwald

?? ?????????



???????? ??????????: 25251001 - 82031 Grünwald – Grünwald

?? ?????????



???????? ??????????: 25251001 - 82031 Grünwald – Grünwald

?? ?????????





???????? ??????????: 25251001 - 82031 Grünwald – Grünwald

?? ?????????



???????? ??????????: 25251001 - 82031 Grünwald – Grünwald

?? ?????????



???????? ??????????: 25251001 - 82031 Grünwald – Grünwald

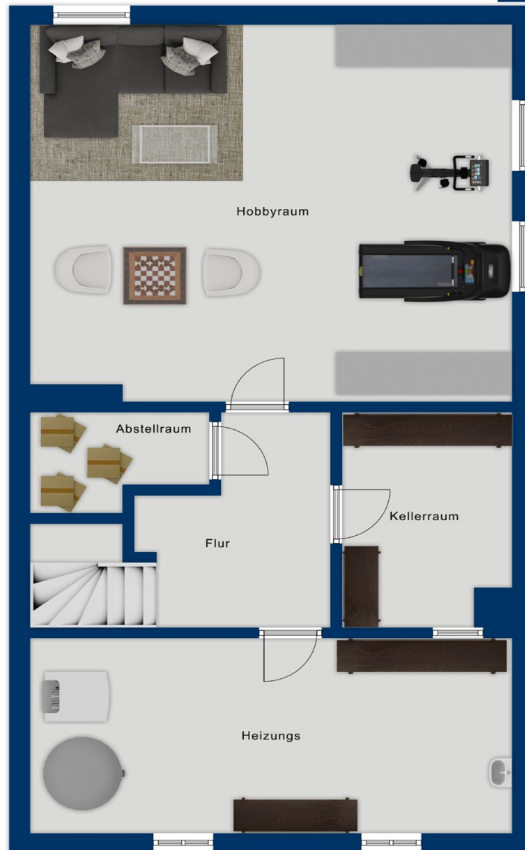
???????







Exposéplan, nicht maßstäblich



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

???????? ??????????: 25251001 - 82031 Grünwald – Grünwald

??? ?????? ???????????

Diese elegante Villenhälfte in Grünwald überzeugt mit großzügigem Wohnraum und einer hochwertigen Ausstattung, die auch anspruchsvollste Wohnwünsche erfüllt. Das Objekt besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, edle Materialien und zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag zu einem besonderen Erlebnis machen. Mit insgesamt drei Schlafzimmern und einem Studio mit eigenem Duschbad sowie einer ruhigen, familienfreundlichen Lage bietet dieses Zuhause ideale Voraussetzungen für ein komfortables Leben in einer der begehrtesten Wohngegenden im Münchner Umland. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme und einladende Wohnatmosphäre. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich verbindet stilvolles Design mit praktischem Komfort. Großzügige Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und geben den Blick auf den gepflegten Garten frei, der nach Westen ausgerichtet ist. Hochwertiges Eichenholzparkett und ein eleganter Kamin aus Kaschmir-White-Granit verleihen den Wohnräumen eine besondere Wärme und Eleganz. Die geschmackvoll ausgestattete Küche ergänzt den Wohnbereich perfekt und ist mit modernen Geräten ausgestattet, die das Kochen zum Vergnügen machen. Ein Highlight der Immobilie ist der großzügige, nach Westen ausgerichtete Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Er eignet sich ideal für entspannte Stunden im Freien, gesellige Zusammenkünfte oder spielende Kinder. Die Ausstattung des Gartens lässt keine Wünsche offen: Eine finnische Sauna bietet einen privaten Wellnessbereich, während eine Regenwasser-Zisterne die Bewässerung erleichtert. Elektrische Gartengeräte wie ein Robo-Mower sorgen für zusätzlichen Komfort bei der Pflege des Außenbereichs. Der Garten ist somit nicht nur ein Ort der Erholung, sondern auch praktisch und pflegeleicht gestaltet. Die Immobilie verfügt über ein ausgeklügeltes Raumkonzept, das zusätzlichen Platz im Keller und Dachgeschoss bietet. Der beheizte Keller mit Tageslichtfenstern eignet sich hervorragend als Büro- oder Hobbyraum. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen Weinkeller, einen Wasch- und Trocknerraum sowie weitere Abstellmöglichkeiten. Ein eingebauter Safe sorgt hier für Sicherheit. Das Studio mit eigenem Duschbad im Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche zusätzlich und eignet sich ideal als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder privater Rückzugsort. Auch in technischer Hinsicht lässt die Villenhälfte keine Wünsche offen. Eine PV-Anlage mit 11 kW-Akku und Notstromfunktion, elektrische Rollläden, ein elektrisch betriebenes Garagentor sowie LAN- und WLAN-Anschlüsse in allen Zimmern sorgen für höchsten Wohnkomfort. Die 2-fach verglasten Sprossenfenster verbinden eine elegante Optik mit zeitgemäßer Energieeffizienz. Eine elektrische Garage und ein zusätzlicher Stellplatz gewährleisten komfortable Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge. Dieses Angebot richtet sich an alle, die ein stilvolles, hochwertig ausgestattetes Zuhause in bester Lage suchen.

???????? ??????????: 25251001 - 82031 Grünwald – Grünwald

????????????????? ??? ??????????

- Ruhige, familienfreundliche Lage in Grünwald
- Hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Gute Anbindung an München und das Umland durch Tram und Bus
- Drei Schlafzimmer
- Studio mit eigenem Duschbad
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Hochwertiges Eichenholzparkett
- Granitkamin in Kaschmir-White
- Separate, modern ausgestattete Küche
- Großer, westlich ausgerichteter Garten
- Elektrische Sauna im Gartenhaus
- Regenwasser-Zisterne für die Gartenbewässerung
- Automatisierte Gartengeräte (Robo-Mower, elektrische Heckenschere)
- Beheizter Hobbyraum im Keller mit Tageslichtfenstern
- Weinkeller
- Wasch- und Trocknerraum
- Zusätzliche Abstellmöglichkeiten
- Eingebauter Safe
- PV-Anlage mit 11 kW-Akku und Notstromfunktion
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss und an den meisten Fenstern im 1. OG
- 2-fach verglaste Sprossenfenster
- LAN- und WLAN-Anschlüsse in allen Zimmern
- Elektrisches Garagentor
- Zusätzlicher Stellplatz



???????? ??????????: 25251001 - 82031 Grünwald – Grünwald

??? ??? ??? ????????????

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 mit Kletterpark und Wildgehege sowie 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 Autobahn München – Salzburg erreichen Sie bequem über die Autobahnanschlussstelle Oberhaching und gelangen so auch zügig zum Flughafen München.

??????? ????????: 25251001 - 82031 Grünwald – Grünwald

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 143.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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 Handelsregistersauszugs, 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.

???????? ??????????: 25251001 - 82031 Grünwald – Grünwald

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14 ?????? - 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)