**82031 Grünwald**

# Flexibilität und Freiheit: Ein Haus mit Potenzial




Kaufpreis
**1.860.000 €**

Wohnfläche
**165 m²**

Zimmer
**7,5**

**Ihr Ansprechpartner**

RIEDEL Immobilien GmbH

Patricia Thiele
+49 89 159455-0
anfragen.gw@riedel-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Nutzfläche | 316 m² |
| Wohnfläche | 165 m² |
| Zimmer | 7,5 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Badezimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Stellplätze | 2 |
| Grundstücksfläche | 703 m² |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.860.000 € |
| Außencourtage | 3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis |
| provisionspflichtig | Ja |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Baujahr (Haus) | 1994 |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 27.07.2036 |
| Ausstelldatum | 28.07.2026 |
| Primär-Energieträger | Fernwärme |
| Energieverbrauchkennwert | 110.8 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1994 |
| Zustand | sanierungsbedürftig |

## Austattung

| | |
|---|---|
| Befeuerung | Fernwärme |
| unterkellert | Ja |
| Stellplatzart | Garage Freiplatz |
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |

## Objekt-Titel

Flexibilität und Freiheit: Ein Haus mit Potenzial

## Lage-Beschreibung

Grünwald grenzt südlich an die Landeshauptstadt und zählt zu den privilegiertesten Wohnlagen Münchens und Deutschlands. Ein äußerst anspruchsvolles Publikum schätzt die idyllische grüne und ruhige Lage zwischen der Isar und dem Grünwalder Forst.

Online-ID:
HDRVFCTE

Objekt-Nr.:
HS 1978

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Das exklusiv von uns angebotene Objekt liegt in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße, nur wenige Minuten vom Isarhochufer entfernt. Die Infrastruktur ist hervorragend: Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar, drei Radminuten fährt man zum Gymnasium. Diverse Sportmöglichkeiten bieten sowohl der nahe gelegene Freizeitpark mit Schwimmbad als auch der TSV Grünwald. Weitere Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Ärztehaus sind in der nahen Umgebung vorhanden.

Zur Straßenbahn-Haltestelle Derbolfinger Platz (Linie 25) gelangt man in drei Minuten mit dem Rad.

## Objektbeschreibung

Ruhig in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße gelegen, nur wenige Minuten vom Isarhochufer entfernt, befindet sich dieses Einfamilienhaus. 1994 erbaut und in solider Bausubstanz erhalten, bietet es die seltene Gelegenheit, ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Das Raumkonzept umfasst ca. 165 m² und verteilt sich auf Erdgeschoss, 1. Dachgeschoss und Untergeschoss. Im Erdgeschoss öffnet sich der großzügige Wohn-/Essbereich über große Fenster zum Garten, ergänzt durch zwei Zimmer, ein Bad und eine separate Küche. Das 1. Dachgeschoss bietet vier Zimmer, ein Bad und eine Treppe in den Dachspitz, der sich als Spiel- oder Stauraumfläche eignet. Weitere Nutzflächen im Untergeschoss, eine Garage und zwei Außenstellplätze machen das Angebot komplett. Das Haus ist ab sofort verfügbar.

Highlight ist der nach Süden ausgerichtete, pflegeleichte Garten mit Rasenfläche und Pool. Grüne Hecken sorgen für Privatsphäre, hochgewachsene Bäume spenden Schatten. Die Sonnenterrasse in Südwestausrichtung genießt den ganzen Tag über viel Sonne.

## sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

## Ausstattungs-Beschreibung

- Kaminanschluss vorhanden
- Marmorboden im Eingangsbereich und im Wohnzimmer
- Parkett in den Schlafzimmern und teilweise im Untergeschoss
- Fliesen in Küche und Bädern
- Braune Holzfenster mit 2-fach-Verglasung und manuellen Rollläden
- Photovoltaikanlage
- Fernwärmeanschluss
- Bäder im Erd-, Ober- und Untergeschoss, erneuerungsbedürftig
- Garten mit Sonnenterrasse in Südwestausrichtung, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen, Wasseranschluss, manueller Markise und Pool
- Einzelgarage mit elektrischem Tor, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdose und Wasseranschluss
- Stellplätze: zwei Außenstellplätze

## Impressionen











AI MODIFIED





