

Exposé

Maisonette in Gröbenzell

Exklusive Maisonette-Wohnung



Objekt-Nr. OM-321241

Maisonette

Verkauf: **725.000 €**

82194 Gröbenzell
Bayern
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	109,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	22,25 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	40.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	385 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektart: Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus

Etagen: 1.OG + DG

Baujahr: 2005

Ortsangabe: Gröbenzell Nord

Wohnlage: Ortslage / ländlich / reines Wohngebiet

Straßenart: Anliegerstraße / Sackgasse

Heizung: Fußbodenheizung

Energieträger: Grundwasserwärmepumpe

Bäder: 1 (2)

Gäste WC: 1

Wohnfläche: ca. 108,83m²

Nutzfläche: ca. 22,25m²

Keller: ca. 8,87m²

Ausstattung: gehoben

Zustand: gepflegt

Übernahme: (nach Absprache)

Außenstellplatz: 1 (zzgl. 15.000 €)

Tiefgaragenstellplatz: 1 (zzgl. 30.000 €)

- hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung auf 108qm Wohnfläche
- 2 Balkone mit Süd-Westausrichtung
- Parkettboden in der ganzen Wohnung
- alle Räume mit Fußbodenheizung/Grundwasserwärmepumpe
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- alle Bäder mit Fenster
- Bad mit Badewanne und separater Dusche
- Vorrichtung im DG für 2. Bad vorhanden
- elektrische Rollläden
- weiße Kunststofffenster mit Zwei-Scheiben-Isolierverglasung
- Velux-Dachflächenfenster mit Velux-Fliegengitter
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- 4 Stück Thermo-Wohnraumlüfter mit Wärmerückgewinnungssystem
- separater absperrbarer Kellerraum mit Fenster

- separater Waschkeller für 2 OG-Wohnungen
- bezugsfähig nach Absprache (unvermietet)

Ausstattung

Das Objekt befindet sich im linken Teil der sehr gepflegten Wohnanlage, die 4 Eigentumswohnungen beinhaltet. Über ein Tageslicht beleuchtetes Treppenhaus

gelangt man in den 1. Stock. Die Wohnungstüre befindet sich zur Rechten. Bereits beim betreten des Flurs lässt sich die offene Bauweise erahnen, welche sich einem offenbart, sobald man den Wohnbereich erreicht hat.

Der Wohn-/Essbereich besticht vorrangig durch seine großen Fensterfronten, welche die Wohnung zu jeder Jahreszeit hell und lichtdurchflutet machen. Die Ausrichtung nach Süd-Westen ist hierfür zusätzlich von Vorteil. Vom Wohnzimmer gelangt man über eine 2-flügige Türe auf den Balkon, mit Blick ins „Grüne“, unbebaute Nachbargrundstück.

Der Wohnraum selbst wirkt, durch seinen Erker in der Dachschräge und der dort angehobenen Deckenkante noch luftiger. Diverse gerade Wände erlauben es dennoch

eine große Couch, sowie Schrankwand u. Ä. zu stellen. Der Echtholz-Parkettboden sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, welche von der Fußbodenheizung unterstützt wird. Die offene Küche liegt im Norden, mit Blick auf die Zuwegung zum Haus. Auch hier spendet ein großes Fenster genug Tageslicht. Die Wohnung wird mit der verbauten Einbauküche verkauft. (inkl. der hochwertigen Elektrogeräte: Backofen; Induktionsherd; Mikrowelle; Spülmaschine; exkl. Kühlschrank) Ein Tresen mit 2 Hochstühlen lädt zum verweilen ein. Die Küche bietet viel Stauraum und ihre langgezogene Arbeitsfläche ausgiebig Platz zum kochen und abstellen von Küchengeräten.

Die Wohnung verfügt über 4 Stück Thermo- Wohnraumlüfter mit Wärmerückgewinnungssystem. An den Wohnraum angrenzend liegt das mögliche, großzügige Kinderzimmer. Auch dieser Raum hat einen besonderen Deckenschnitt, sowie eine große Fensterfront mit Zugang auf einen separaten Balkon, ebenfalls mit Blick ins Grüne. Das Gäste-WC kann über den Flur erreicht werden. Hier spendet ein Dachflächenfenster ausreichend Licht. Der 3-seitige Spiegel vergrößert die Optik des Raumes. Ebenfalls über den Flur kommt man in das Bad. Hier ist der dunkle Holzparkett ein echter Hingucker im Kontrast zu den großen beigen Fliesen. Eine Badewanne ergänzt die Dusche. Beide sind mit Mischbatterien ausgestattet. Das große Dachflächenfenster ist mit einem Mückengitter, sowie Sichtschutz versehen. Eine Holztreppe führt vom Wohnraum im 1. OG in das Dachgeschoss. Auch hier befinden sich wieder Echtholzparkett und Fußbodenheizung. Dieser großzügige Raum bekommt durch die Dachschrägen einen besondere Charme. Das große Dachflächenfenster mit Verdunklung und Mückengitter von Velux, sorgen auch hier für ausreichend Tageslicht. Eine gerade Wand eignet sich für einen großen Kleiderschrank. Über einen schmalen Durchgang lässt sich das aktuelle Büro betreten. Hier wäre es möglich ein weiteres Bad zu errichten, die Vorrichtungen sind vorhanden. Auch hier gibt es wieder ein eigenes Fenster. Eine Klimaanlage, die bei offener Zimmertüre sogar das Stockwerk darunter mit klimatisiert, ermöglicht einen entspannten Aufenthalt, auch im Sommer.

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Gartenstadt Gröbenzell (ca. 20.000 Einwohner) gehört zu den beliebtesten und grünsten Gemeinden um München und schließt mit seiner Fläche direkt an den Münchner Stadtteil Lochhausen an. Die Autobahnen A8, A96 und A99 sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und ermöglichen Pendlern eine Fahrt zum Flughafen München in ca. 40 Minuten, zum Marienplatz in ca. 35 Minuten. Als öffentliche Verkehrsmittel sind Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe zum Objekt vorhanden. Die S-Bahnstation Gröbenzell (S3) liegt ca. 1 km entfernt. Hier ist die Anbindung zum Hauptbahnhof in ca. 20 Minuten möglich und das im 10-20 Minuten-Takt. Gröbenzell hat eine optimale Infrastruktur mit zahlreichen Ärzten,

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Restaurants, Drogerien, Cafés, Bäckereien, Metzger, Einzelhandelsgeschäften und seinem Kino.

Auch im Bereich Freizeitgestaltung kann Gröbenzell punkten. Das Kaufobjekt liegt nur 1,4 km vom Olchinger See entfernt. Für Golfspieler bieten sich kurze Fahrtwege zum Golfpark Olching sowie Golfplatz Eschenried an. Nahe gelegene Feld-/Wald- und Radwege sind ideal für Radfahrer, Jogger und ausgiebige Spaziergänge. Das nahegelegene Freizeitheim bietet u.A. eine Kletterwand. Ansonsten gibt es den Tennisplatz Zillerhof, sowie 2 Fußballvereine und zahlreiche andere Sport- und Kulturvereine in Gröbenzell. Mehrere Kindergärten, Kindertagesstätten, sowie 3 Grundschulen, ein Gymnasium und die Waldorfschule machen den Vorort auch

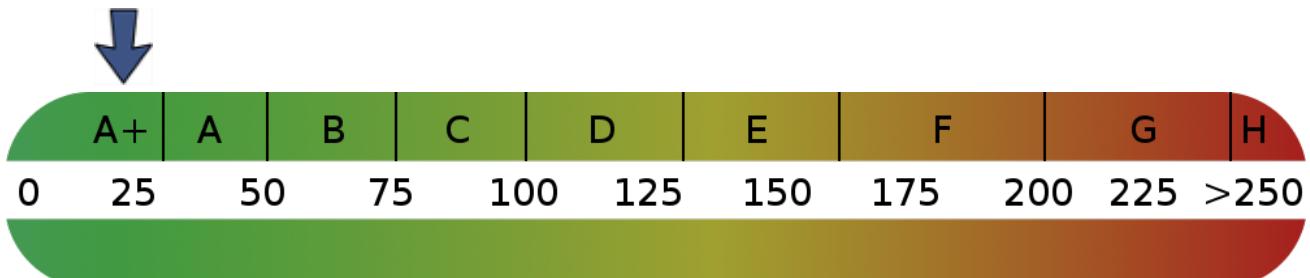
für Familien sehr attraktiv. Die Wohnung liegt in einer Sackgasse und die Zufahrt wird ausschließlich für die Anwohner des Mehrfamilienhauses genutzt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

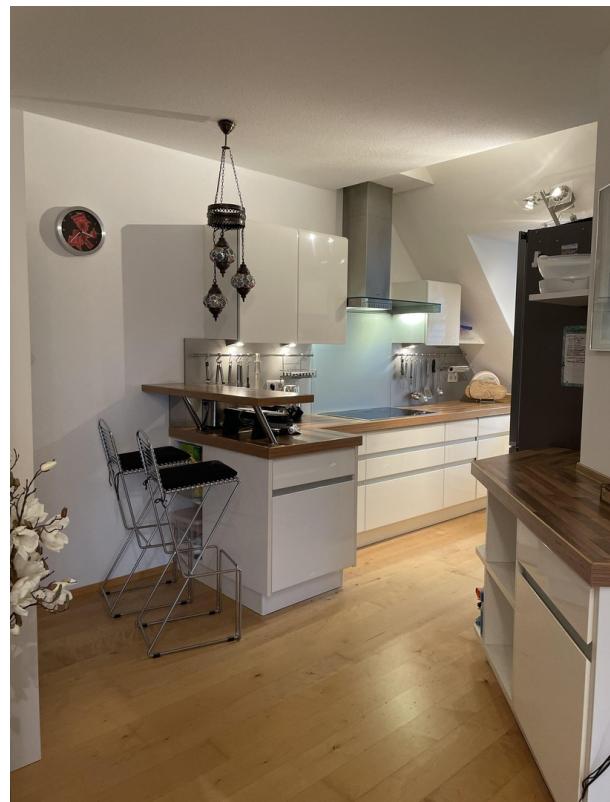


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche



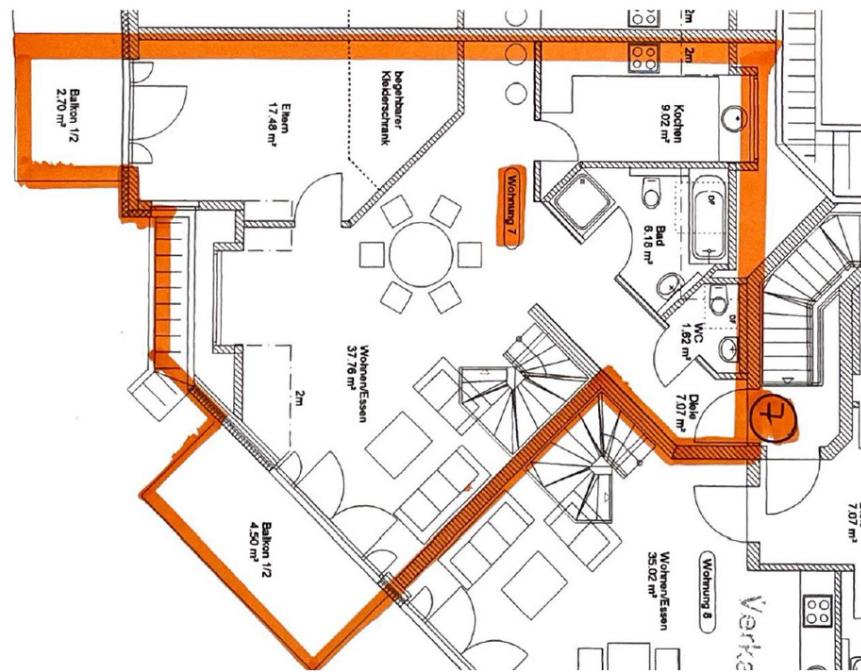
Zimmer im 1. OG

Exposé - Galerie



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

