

# Exposé

## Maisonette in Gröbenzell

**Exklusive 3-Zimmer-Maisonette mit zwei Balkonen,  
Wärmepumpe, in ruhiger Bestlage von Gröbenzell**



Objekt-Nr. OM-321241

**Maisonette**

Verkauf: **675.000 €**

82194 Gröbenzell  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	109,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	22,25 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	45.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	385 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektübersicht

Eigentumswohnung (Maisonette)

Baujahr: 2005

Etagen: 1. Obergeschoss & Dachgeschoss

Zimmer: 3 Zimmer + multifunktionaler Raum im DG (z. B. Büro / Badoption)

Wohnfläche: ca. 109 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 22,25 m<sup>2</sup>

Kellerraum: ca. 8,9 m<sup>2</sup>

Zustand: gepflegt / neuwertig

Ausstattung: gehoben

Bezugsfrei: nach Vereinbarung

Hausgeld: ca. 385 € monatlich

Ruhige Sackgassenlage in gepflegter Wohnanlage (nur 2x 4 Einheiten)

Zwei sonnige Balkone mit Süd-West-Ausrichtung und Grünblick

Fußbodenheizung in allen Räumen

Grundwasser-Wärmepumpe (elektrisch betrieben)

Hochwertiger Echtholz-Parkettboden

Klimaanlage im Dachgeschoss

Vorbereitung für ein zweites Bad im Dachgeschoss

Elektrische Rollläden

Energieeffizienzklasse A+

Außenstellplatz & Tiefgaragenstellplatz verfügbar

## Ausstattung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur acht Wohneinheiten in ruhiger, familienfreundlicher Lage von Gröbenzell.

Über ein helles Tageslicht-Treppenhaus gelangt man in das 1. Obergeschoss zur Wohnung. Bereits beim Betreten des Flurs wird die offene und durchdachte Grundrissgestaltung spürbar. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist durch große Fensterflächen besonders lichtdurchflutet. Die Süd-West-Ausrichtung sorgt ganztägig für ein angenehmes Wohnambiente.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man über eine zweiflügelige Tür auf den ersten Balkon mit Blick ins Grüne auf ein unbebautes Nachbargrundstück. Ein architektonisch ansprechender Erker im Dachschrägenbereich mit erhöhter Deckenkante verleiht dem Raum zusätzliche Großzügigkeit. Trotz der offenen Gestaltung bieten gerade Wandflächen sehr gute Möblierungsmöglichkeiten.

Die offene Küche ist nach Norden ausgerichtet und verfügt ebenfalls über ein großes Fenster. Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche ist hochwertig ausgestattet (Backofen, Induktionskochfeld, Mikrowelle, Geschirrspüler; exklusive Kühlschrank). Ein integrierter Tresen bietet Platz für zwei Hochstühle und eignet sich ideal als Frühstücks- oder Kommunikationsbereich.

Angrenzend an den Wohnraum befindet sich ein gut geschnittenes Zimmer, ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer, mit Zugang zu einem zweiten separaten Balkon – ebenfalls mit Grünblick.

Ein Gäste-WC mit Dachflächenfenster sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche komplettieren diese Ebene. Hochwertige Fliesen in Kombination mit dunklem Parkett setzen stilvolle Kontraste.

Über eine massive Holzterrasse gelangt man in das Dachgeschoss. Dieser großzügige Raum wird derzeit als Schlafzimmer genutzt und überzeugt durch seine angenehme Raumhöhe, Dachschrägen mit Charakter sowie ein großes Velux-Dachflächenfenster mit Verdunkelung und Insektenschutz. Eine gerade Wand bietet ideale Voraussetzungen für große Schranklösungen.

Ein angrenzender Raum wird aktuell als Büro genutzt. Hier besteht die Möglichkeit, ein zweites Bad zu realisieren – die entsprechenden Anschlüsse sind bereits vorbereitet. Ein zusätzliches Fenster ist vorhanden.

Eine installierte Klimaanlage sorgt im Dachgeschoss auch an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima und kann bei offener Tür auch die darunterliegende Etage mit kühlen.

Ergänzt wird das Raumkonzept durch vier Thermo-Wohnraumlüfter mit Wärmerückgewinnung sowie einen separaten, abschließbaren Kellerraum mit Fenster. Ein gemeinschaftlicher Waschkeller steht den beiden Wohnungen im Obergeschoss zur Verfügung.

#### Stellplätze

Außenstellplatz: 15.000 €

Tiefgaragenstellplatz: 30.000 €

(Stellplätze sind zusätzlich zum Kaufpreis der Wohnung zu erwerben.)

#### **Fußboden:**

Parkett

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

#### Lage

Die Gartenstadt Gröbenzell mit rund 20.000 Einwohnern zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im westlichen Münchner Umland und grenzt unmittelbar an den Münchner Stadtteil Lochhausen. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, ruhigen Wohnstraßen und einer hervorragenden Infrastruktur.

Die Autobahnen A8, A96 und A99 sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Münchner Flughafen liegt ca. 40 Minuten entfernt, der Marienplatz ca. 35 Minuten. Die S-Bahn-Station Gröbenzell (S3) ist rund 1 km entfernt und bietet eine Anbindung an den Münchner Hauptbahnhof in ca. 20 Minuten.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Schulen, Kindergärten sowie ein Kino befinden sich im Ort. Der Olchinger See, Golfplätze, Rad- und Spazierwege sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote befinden sich in direkter Umgebung.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse mit ausschließlich Anliegerverkehr – ideal für Familien und Ruhesuchende.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



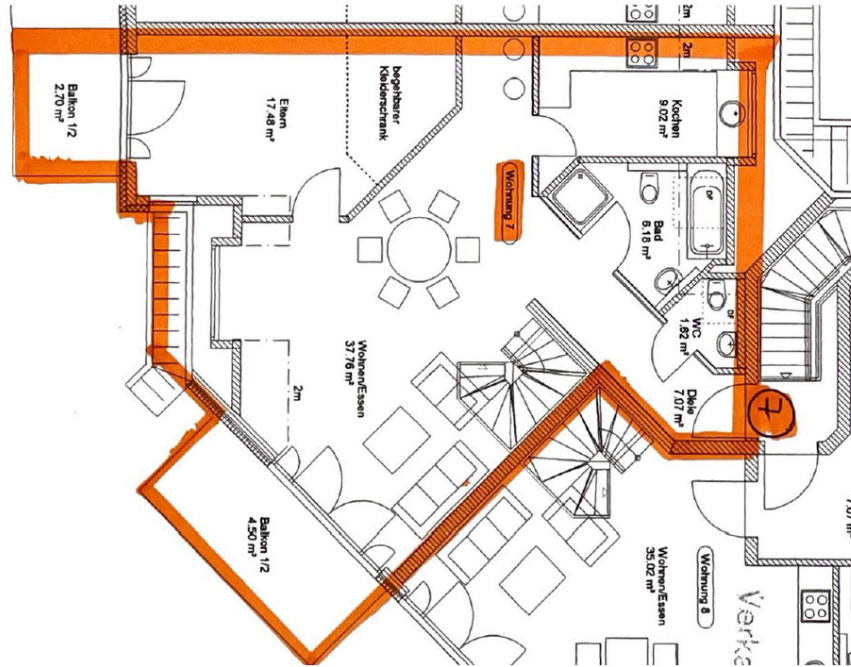
Zimmer im 1. OG

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

