

Exposé

Einfamilienhaus in Grünwald

Ihr neues Zuhause in Grünwald: Großzügiges Einfamilienhaus ab Herbst verfügbar



Objekt-Nr. OM-329435

Einfamilienhaus

Verkauf: **2.780.000 €**

Ansprechpartner:

S. Kunze

Mobil: 0170 9887744

82031 Grünwald

Bayern

Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	882,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	288,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	92,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Erdwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage in München-Grünwald. Das ca. 882 m² große Grundstück ist gepflegt, uneinsehbar und pflegeleicht angelegt und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Immobilie ist ab Herbst 2026 oder nach Vereinbarung verfügbar!

Die Immobilie eignet sich für Paare und Familien gleichermaßen und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einem gepflegten Umfeld.

- Doppelgarage mit elektrischen Toren und direktem Zugang zur Küche
- Großzügiger, begrünter Garten mit Sonnenterrassen
- Wintergarten
- Wellnessbereich mit Sauna
- Weinkeller

Das Haus befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand und wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet. Laufende Modernisierungen und Erweiterungen sichern den heutigen Ausstattungsstandard.

Modernisierungen:

- 1983/84: Anbau und Erweiterung (zusätzliche Räume, Wintergarten)
- 1999/2000: Erneuerung der Küche (inkl. Fußbodenheizung), neue Bodenbeläge (indischer Schiefer, Solnhofener Platten, Holzparkett)
- 2002: Erneuerung der Gasheizung, Einbau Sauna, Bad im Untergeschoss
- 2008: Erneuerung Garagentore sowie Grundstücks- und Eingangstore
- 2011: Weitere Umbauten und Modernisierungen
- 2018: Installation einer Photovoltaikanlage (ca. 10 kWh) inkl. Speicher (ca. 10 kWh)
- 2023: Umstellung auf Geothermie-Heizung

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. 500,- €. Darin enthalten sind Energiekosten (Geothermie), Grundsteuer, Wasser- und Abwassergebühren sowie Müllabfuhr.

Eine gepflegte und laufend modernisierte Immobilie mit großzügigem Raumangebot, hochwertiger Ausstattung und langfristigem Nutzungspotenzial in gefragter Lage von München-Grünwald.

Ausstattung

Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1974 errichtet und seitdem laufend modernisiert und erweitert, zuletzt im Jahr 2023. Sie befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie eine solide, hochwertige Ausstattung.

Eckdaten:

- Baujahr: 1974
- Modernisierungen: laufend, zuletzt 2023
- Garagen/Stellplätze: 2 (Doppelgarage mit direktem Hauszugang)
- Voll unterkellert

Ausstattung:

- Heizungsart: Fußbodenheizung in Unter-, Erd- und Obergeschoss (Geothermie)
- Bodenbeläge: Parkett, hochwertige Steinböden (indischer Schiefer, Solnhofener Platten)
- 3 Bäder/WC sowie separates Gäste-WC
- Wintergarten mit offenem Kamin
- Geschlemmter Holzofen
- Sauna
- Weinkeller
- Terrassen und Freisitz

Innenbereich:

Die Immobilie verfügt über eine großzügige Küche mit angrenzendem Essbereich. Die Raumstruktur ist auf eine familiengerechte Nutzung ausgelegt. Große Fensterflächen sorgen für eine gute Belichtung der Wohnräume.

Der Wintergarten erweitert den Wohnbereich und bietet durch den offenen Kamin zusätzliche Aufenthaltsqualität. Ergänzend stehen eine Sauna sowie weitere Nutzflächen im Untergeschoss zur Verfügung.

Ein großes Gäste/Arbeitszimmer mit ca. 39 m² im Untergeschoss runden das großzügige Platzangebot ab.

Außenbereich:

Das Grundstück ist gepflegt und bietet ausreichend Platz für Freizeitnutzung. Eine Terrasse sowie weitere Sitzbereiche ermöglichen die Nutzung des Außenbereichs. Die Bepflanzung sorgt für eine angemessene Abschirmung.

Die Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus erhöht den Nutzungskomfort im Alltag. Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie mit funktionaler Ausstattung in gefragter Lage von München.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bilder sind teilweise mit KI bearbeitet.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

Lage

Grünwald zählt zu den exklusivsten Wohnlagen im Süden Münchens und verbindet naturnahe Idylle mit urbanem Komfort. Direkt an der Isar gelegen, bietet der elegante Vorort eine ruhige, grüne Atmosphäre bei gleichzeitig hervorragender Infrastruktur und Anbindung.

Die umliegenden Wälder und Uferwege laden zu Spaziergängen, Jogging und Radtouren ein. Das historische Grünwalder Schloss ergänzt das Freizeitangebot als beliebtes Ausflugsziel und kultureller Treffpunkt.

Grünwald überzeugt zudem mit einer erstklassigen Infrastruktur: exklusive Einkaufsmöglichkeiten, umfassende medizinische Versorgung sowie renommierte Restaurants und Cafés sind vor Ort. Familien profitieren von hochwertigen Bildungsangeboten, ergänzt durch vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Tennis, Golf und Fitness.

Die Münchner Innenstadt ist bequem über die Straßenbahnlinie 25 erreichbar, während die Autobahnen A95 und A8 eine schnelle regionale Anbindung gewährleisten.

Geprägt von Villen und repräsentativen Anwesen steht Grünwald für gehobenen Lebensstil, Privatsphäre und hohe Lebensqualität – ein Rückzugsort, der Natur, Ruhe und Stadtnähe ideal vereint.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Wohnen



Küche/Essen

Exposé - Galerie



Küche mit Garagenzugang



Essen

Exposé - Galerie



Kaminzimmer



Hausansicht von hinten



Sonnenterrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Sauna im Souterrain

Exposé - Galerie

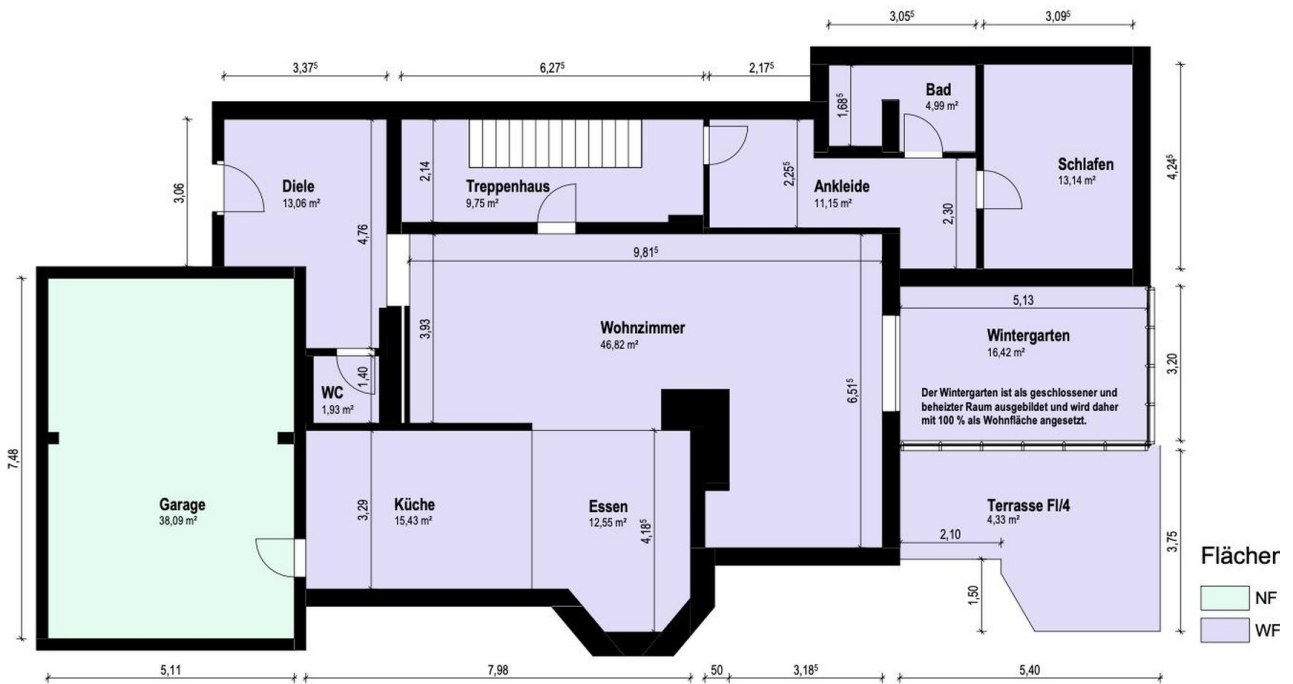


Technik Geothermie



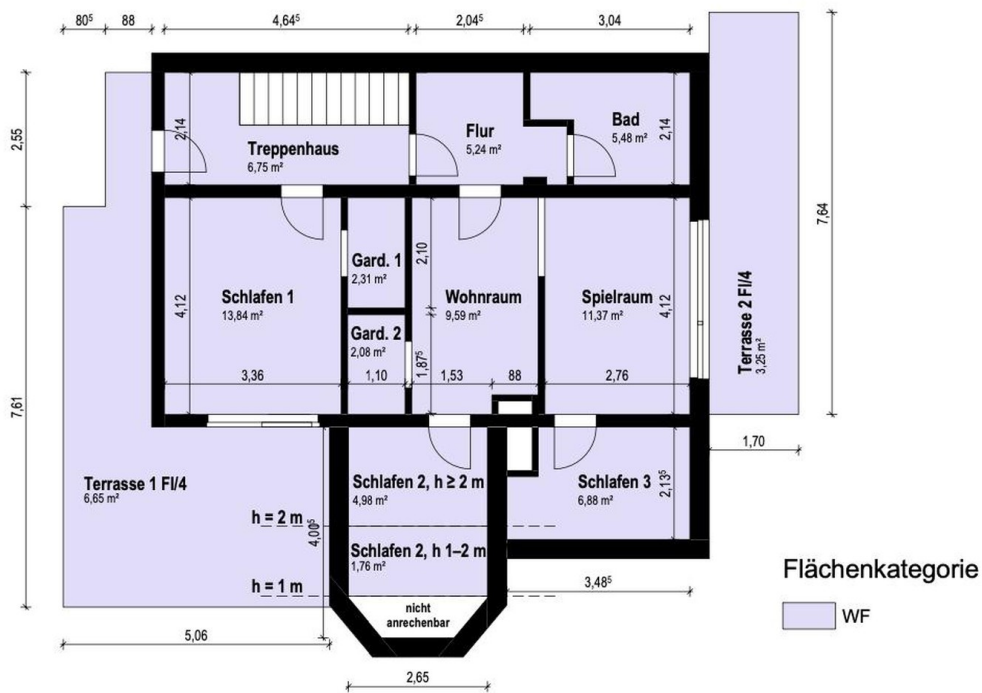
PV 10 kWh Speicher

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss
M 1:100

Grundriss Erdgeschoss



1. Obergeschoss
M 1:100

Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

