

Exposé

Einfamilienhaus in Grünwald

Grünwald: Großzügiges Einfamilienhaus in wunderbarer Lage



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	267,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	126,00 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 eignet sich für Paare und Familien gleichermaßen und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einem gepflegten Umfeld.

Der derzeitige Eigentümer beabsichtigt, die Immobilie noch mindestens zwei Jahre zu bewohnen (auf Käuferwunsch auch länger). Für diesen Zeitraum wird mit dem Käufer eine befristete Mietvereinbarung zu attraktiven Konditionen abgeschlossen.

- 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. 505 €. Darin enthalten sind Energiekosten (Geothermie), Grundsteuer, Wasser- und Abwassergebühren sowie Müllabfuhr.

Eine gepflegte und laufend modernisierte Immobilie mit großzügigem Raumangebot, hochwertiger Ausstattung und langfristigen 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 40 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

Der jetzige Eigentümer plant noch mindestens 2 Jahre in dem Haus wohnen zu bleiben (auf Käuferwunsch auch länger) und würde für diese Übergangszeit eine Mietvereinbarung mit einem marktgerechten Mietzins mit dem neuen Eigentümer abschließen.

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



Rückansicht mit Garten

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Haus mit Sonnenterrassen

Exposé - Galerie



Wohnen und Essen



Wohnen

Exposé - Galerie



Essbereich mit Kamin



Blick aus der Küche

Exposé - Galerie



Blick in die Küche



Wintergarten mit Kamin

Exposé - Galerie



Weitläufiger Außenbereich



Terrasse am Garten

Exposé - Galerie



Außenbereich



Sauna im Souterrain



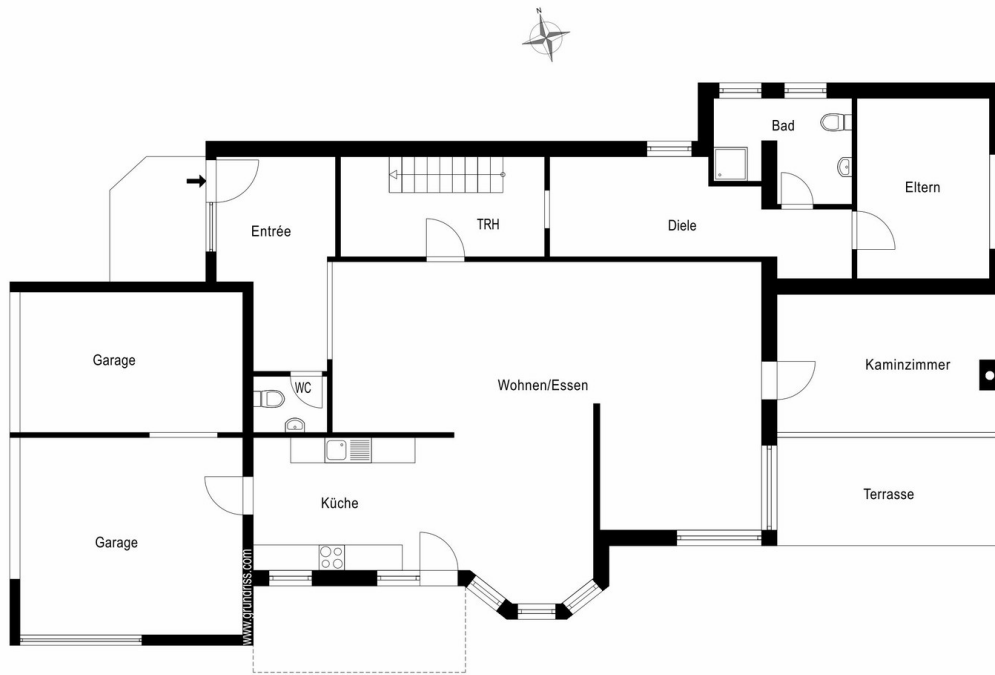
Technik Geothermie

Exposé - Galerie



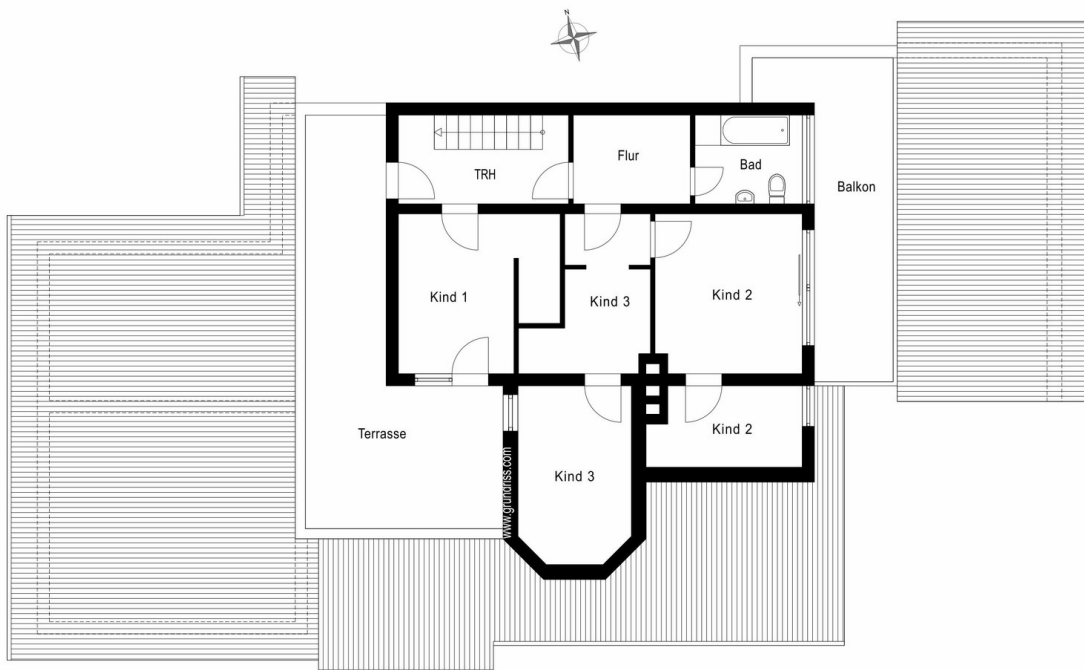
PV 10 kWh Speicher

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

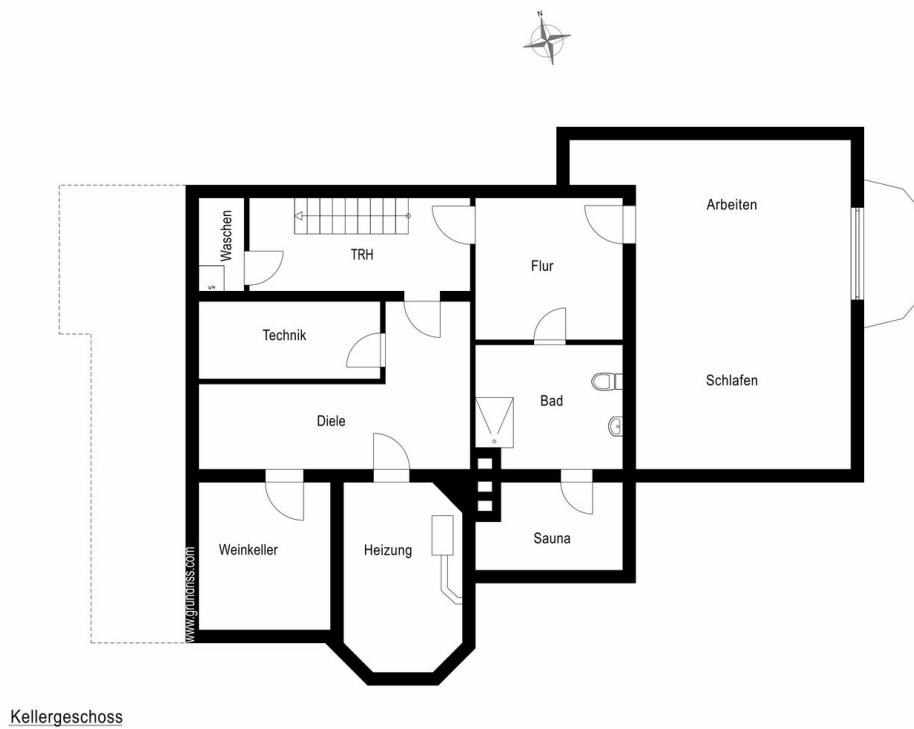
Grundriss Erdgeschoss



Obergeschoss

Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Grundriss Keller