

Exposé

Reihenendhaus in Groebenzell

3,5 Zimmer Quadro-Haus in perfekter Lage! Sehr heller Hobbyraum!



Objekt-Nr. OM-382910

Reihenendhaus

Verkauf: **789.000 €**

82194 Groebenzell
Bayern
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	270,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	160,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr schönes, top-gepflegtes und sonniges Quadro-Haus

Dieses äußerst gepflegte und sonnige Quadrohaus überzeugt durch seinen Top-Zustand sowie seine auf mehreren Ebenen verteilten Räume. Die Wohnung erstreckt sich vom voll ausgebauten, lichtdurchfluteten Hobbyraum im Untergeschoss über das Erdgeschoss und das Obergeschoss bis hin zum ausgebauten Dachstudio.

Die geschützte, nach Westen ausgerichtete Terrasse bietet ab den Mittagsstunden bis in die Abendstunden hinein angenehme Sonne und schafft einen idealen Ort zum Entspannen. Der liebevoll angelegte Garten mit einer Fläche von ca. 270 m² lädt zum Verweilen, Spielen und Genießen ein und verleiht dem Haus einen besonderen Charme.

Zum Angebot gehören eine großzügige Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Stellplatz. Der Kaufpreis für Garage und Stellplatz beträgt insgesamt 24.000 €.

Die Immobilie wurde laufend instandgehalten und regelmäßig modernisiert. So wurde im Jahr 2025 eine neue Hebeanlage installiert und bereits in 2021 die Gastherme erneuert. Im Jahr 2020 erhielt das gesamte Haus einen neuen Fassadenanstrich; zudem wurde der Eingangsbereich vor der Haustür hochwertig neugestaltet.

Auch innerhalb der Wohnung wurden umfangreiche Modernisierungen vorgenommen. Das Badezimmer sowie das Gäste-WC wurden im Jahr 2017 hochwertig renoviert. Darüber hinaus wurden die Fenster im Keller- und Erdgeschoss teilweise erneuert.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem ausgezeichneten Pflegezustand und bietet ihren zukünftigen Eigentümern ein sofort bezugsfertiges Zuhause in attraktiver Wohnlage.

Die Zusammenfassung von diversen Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen sind im Folgenden gelistet:

2015 neue Eichenholzdielen-Boden im gesamten 1. OG

2015 neues Gartenhäuschen

2017 Renovierung von Bad und Gäste-WC

2020 Eingangsbereich-Renovierung vor der Wohnung

2020 komplette Bemalung des Hauses

2021 Neue Gastherme

2021 Küchenelemente erweitert

2021 Bemalen des gesamten Kellerbereiches des Hauses

2025 Einbau einer neuen Hebeanlage

2026 neue Wasserleitungen eingebaut

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt mit hochwertigen Parkett- und Fliesenböden. Eine Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sorgt für ein angenehmes Wohnklima und zusätzlichen Komfort an Wintertagen.

Die hochwertige Einbauküche wurde im Jahr 2020 teilweise erweitert und fügt sich mit ihren edlen Granitarbeitsplatten harmonisch in den offenen Wohn- und Essbereich ein. Sie schafft eine einladende Atmosphäre für das tägliche Familienleben ebenso wie für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Die Küche verbleibt in der Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer sowie das Badezimmer. Das großzügige Schlafzimmer verfügt über einen nach Westen ausgerichteten Balkon. Vom Kinderzimmer aus führt eine Wendeltreppe in das vollständig ausgebaute Dachstudio mit ca. 15 m² Wohn-/ Nutzfläche (in den vorliegenden Plänen nicht eingezeichnet), das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ein besonderes Highlight ist der helle Hobbyraum im Untergeschoss. Dank der Abböschung und großer Fensterelemente verfügt er nahezu über den Charakter eines vollwertigen Wohnraums. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum, der sich ideal als Hauswirtschafts- oder Wäschekammer nutzen lässt. Vom Hobbyraum besteht zudem ein direkter Zugang zum gemeinschaftlichen Trockenraum im Keller.

Besonders hervorzuheben sind die elektrischen Jalousien an nahezu allen Fenstern im Erdgeschoss sowie an der Terrassentür. Sie bieten zusätzlichen Komfort, erhöhen die Privatsphäre und ermöglichen eine komfortable Beschattung der Wohnräume.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Lage im Herzen von Gröbenzell. Die S-Bahn, Schulen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine ausgezeichnete Infrastruktur für Familien, Berufstätige und Pendler.

Vielfältige Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch das beliebte Naherholungsgebiet am Olchinger See ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar und lädt zu entspannten Stunden am Wasser ein.

Ein besonderer Geheimtipp für Bade- und Schwimmbesessene ist der wunderschöne und idyllische Kleine Olchinger See. Mit seinem klaren Wasser und der naturnahen Atmosphäre bietet er an heißen Sommertagen eine perfekte Möglichkeit zur Erfrischung – praktisch direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht mit Balkon

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Ausblick vom Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Treppenbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Dachstudio

Exposé - Galerie



Dachstudio



Hobbyraum

Exposé - Galerie



Hobbyraum



Hausansicht Rückseite

Exposé - Galerie



Sonnenuntergang vom Balkon