

Exposé

Wohnung in Gröbenzell

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten



Objekt-Nr. OM-417541

Wohnung

Vermietung: **1.160 € + NK**

82194 Gröbenzell
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.02.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	58,34 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	260 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.490 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1991 in zentraler Lage von Gröbenzell.

Mit einer Wohnfläche von ca. 58,34 m² bietet das Objekt einen idealen Grundriss für Singles oder Paare. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon vermittelt ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie das nahegelegene Stadtzentrum.

Ausstattung

Wohnfläche: ca. 58,34 m²

1. Obergeschoss

Einbauküche (kann nach Absprache für 300 € abgelöst werden)

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Flur, Bad

Tageslichtbad mit Badewanne

Kellerabteil vorhanden

Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 70 €/Monat)

Gepflegte Wohnanlage, ruhiges Umfeld

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie liegt in bevorzugter Wohnlage von Gröbenzell, nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind komfortabel erreichbar.

Die Anbindung an die Münchner Innenstadt ist ideal: Die S-Bahn-Station Gröbenzell (S3) liegt in der Nähe – Fahrzeit in die City ca. 20 Minuten.

Naturfreunde genießen die zahlreichen Grünflächen, Spazier- und Radwege rund um die Gröbenbach-Auen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnanlage



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

[illegible]

Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung

Formblatt Wohnflächenberechnung

nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Bauvorhaben: Kommune Urfeld, Straße: Hans-Mat.

Wohn- und Geschäftshaus in 8038 Gröbenzell an der Augsburgser-/Kennedy-Str.

Bauherr: Sedlmeier Bauträger GmbH, Augsburg-Str. 31a, 8038 Gröbenzell

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.

Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bereichung der Wohnung (Gest.-Pfl. nach Haus Nr.)	Grundfläche 2 nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumöffn. ohne Abzugflächen)	Abzugsfläche 3 nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen
Wohnung 11	<p>Robbaumße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauV) oder Fertigmaß: liches Raummaß einsch. Fenster-, offene Wandflächen höher als 0,13 m, Erker und Wandstränke mit mindestens 0,5 m² Raum- teile unter Treppen sowie lichte Höhe mindestens 2 m betragt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)</p>	<p>Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m², Treppensätze und Treppen über der Steigung, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe, 50 v. H. der Flächen von Raum- teilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe, 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. d. 50 v. H. oder mehr der Grund- fläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze</p>	<p>Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche</p>	<p>Zu berechnende Fläche (m²)</p>
1 Wohnen	5,17x3,79 ⁵ +1,13 ⁵ x1,12 ⁵ +2,51x0,29	0,38x0,38+1,01 ⁵ x0,32x0,5	21,32	
2 Schlafen	3,20 ⁵ x4,73 ⁵ +1,91x0,18		15,45	
3 Küche	2,64x2,01+0,56x1,38 ⁵ +0,32x1,12 ⁵ x0,5 +1,26x0,20		6,51	
4 Bad	2,01x2,01		4,04	
5 Diele	1,13 ⁵ x4,23 ⁵		4,81	
6 Abstellr.	0,78 ⁵ x1,95		1,53	
7 Windfang	4,50x1,32x1/4		1,48	
8 Wintergarten	2,50x2,00		5,00	

Im Gebäude sind insgesamt

☐ 1 Wohnung

☐ 2 Wohnungen

☒ mehr als 2 Wohnungen

Grundflächensumme (bei Fertigmaß) (2)

60,14

Die Wohnung ist

☒ abgeschlossen (2)

TG

Geräteraum

1

☐ nicht abgeschlossen (3)

bei Robbaumß abzüglich 3 v. H. (2)

1,80

Zur Wohnung gehört (gehören)

Garage(n)

TG

Geräteraum

1

Grundflächensumme (bei Robbaumß) (2)

58,34

Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert (5)

☐ ja

Unterstrich

☐ nein

abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II, BV (5)

58,34

Ort Datum

Gröbenzell, den 23.03.1989

Unterschrift

[Handwritten Signature]

Anrechenbare Wohnfläche (6)

58,34

