

# Exposé

## Einfamilienhaus in Grünwald

### CHARMANTER LANDHAUS-KLASSIKER IM HERZEN VON GRÜNWALD



Objekt-Nr. OM-428116

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **2.990.000 €**

Ansprechpartner:  
Kommunalreferat München - Isabella Helms  
Telefon: 089 233725760  
Mobil: 01525 7982099

Ludwig-Ganghofer-Str. 36  
82031 Grünwald  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.086,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	268,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das im Landhaus-Stil errichtete Einfamilienhaus mit ca. 268 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem beliebten Viertel Grünwalds. Es wurde ca. 1990 in Massivbauweise erbaut und liegt in einer ruhigen Anliegerstraße. Die Trambahnlinie 25 verläuft an der südwestlichen Grundstücksgrenze, hinter dem Haus.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Eingangsbereich die Küche, zwei Esszimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und kleinere Nebenräume. Die teilweise überdachte fast 10 m lange Terrasse ist nach Südwesten, zum Garten hin, ausgerichtet. Im Obergeschoss gibt es drei kleinere Räume mit ca. 11 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup>. Ein separates Gästebad mit Dusche und WC befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Über einen weiteren Flur kommt man zu einem geräumigen Master-Schlafzimmer mit angeschlossener Ankleide und Masterbad. Vom Schlafzimmer aus hat man auch den Zugang zum umlaufenden, überdachten Balkon, der sich von der Südostseite bis zur Südwestseite des Hauses erstreckt. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss ist durch eine vollwertige Treppe erreichbar.

An das Haus angebaut ist eine Garage in Massivbauweise mit 5,5 m Länge und 4 m Breite. Ihr angeschlossen ist ein Geräte- oder Abstellraum für Fahrräder usw. Von dort führt eine Tür in den Garten. Das ca. 1000 m<sup>2</sup> große Südwest Grundstück ist von einem Holzzaun umgeben. Der Zugang bzw. die Zufahrt zum Gebäude erfolgt über die gepflasterte Einfahrt. Dank einer Rampe am Eingang, sowie eines Treppenlifts in das Obergeschoss, ist das Objekt bereits weitgehend barrierefrei. Im Kellergeschoss wurden neben dem Heizungs- und Waschkraum vier zusätzliche Kellerräume, mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, geschaffen.

## Ausstattung

Das Einfamilienhaus im Herzen von Grünwald ist in Architektur und Stilistik an den oberbayerischen Landhausstil der neunziger Jahre angelehnt.

Der gesamte Eingangsbereich, die Garderobe und die Treppen (vom Keller bis ins DG), sowie der gesamte Kellerflur sind gefliest. Wobei die Treppe vom EG ins Obergeschoß mit einem Treppenlift ausgestattet ist und so einen barrierefreien Zugang ermöglicht wurde. Die Treppengeländer und Handläufe sind vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss passgenau in Holz angefertigt.

Über den Eingangsbereich im EG gelangt man in eine Garderobe. Von der Garderobe gehen eine Abstellkammer und ein gefliestes Gäste-WC ab. An der Treppe rechts vorbei geht es in die Küche mit einem sich anschließenden Essbereich. Die Räume sind durch einen Wanddurchbruch verbunden und mit einem Fußbodenbelag in Holzoptik ausgestattet. Teilweise wurden hier Wände gefliest. Die Zimmertüren sind massiv in einer Holzoptik. Die Küche wurde in zwei Bereiche unterteilt. Mitverkauft werden eine rustikale Einbauküche mit Oberschränken und eine separat stehende Küchenzeile mit einzelnen Küchengeräten (geschätzt 60 er bis 70 er Jahre). Die Küche hat ein Fenster zum Vorgarten. Das angrenzende Esszimmer verfügt über zwei Fenster in Richtung Gartengrundstück und ein Verbindungstür in ein weiteres, repräsentatives Esszimmer. Das separate Esszimmer mit Blick auf die Terrasse hat auch einen direkten Zugang vom Eingangsbereich aus. Weiter geht es über einen Durchbruch mit Doppelschiebetür, aus Holz, in den repräsentativsten Teil des Erdgeschosses, ein rund 50 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Kamin.

Über die Treppe erreicht man vom Eingangsbereich aus das Obergeschoss. Folgt man hier angekommen dem Flur gelangt man in einen großzügigen offenen Dielenbereich. Von der Diele geht ein kleines Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken ab. Zwei kleinere, helle Schlafräume sind zur Straße hin ausgerichtet. Das kleinste der Zimmer ist aktuell noch teilweise mit Paneelen vertäfelt, das andere wurde tapeziert. In beiden Zimmern liegt ein Bodenbelag in Holzoptik. Das Herzstück im Obergeschoss ist das fast 37 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer mit Zugang zum umlaufenden und überdachten Balkon und Blick ins Grüne. Vom Schlafbereich mit einer Holzschiebetür abgetrennt ist das ca. 13 m<sup>2</sup> große Ankleidezimmer. Das Masterbad ist hell gefliest. Es ist mit Badewanne, einer separate Dusche, WC und 2 Waschbecken ausgestattet.

Weiter geht es über die Treppe in das Dachgeschoss. Die Geschossdecke (Beton) und das Gebälk des Dachbodens sind sichtbar. Je zum Giebel sind 2 kleine gewölbte Fenster eingebaut. Der Zugang auf das großflächige Dach wird durch 2 Dachfenster gewährleistet.

Wieder im Erdgeschoss angekommen führt eine geflieste Treppe von der Eingangshalle aus in den Keller. Hier befinden sich das Öltanklager und die Ölheizung. Darüber hinaus gibt es eine zentrale Warmwasserversorgung. Neben dem Wasch- und Vorratsraum sind noch drei weitere Räume im Untergeschoss.

Bis auf dem Abstellraum im Erdgeschoss werden alle Wohnräume mit Flachheizkörpern beheizt. Das Haus ist mit braunen, isolierverglasten Sprossenfenstern ausgestattet, die im Erdgeschoss teilweise vergittert sind. Alle Fenster haben eingebaute Rollläden. Die Zimmertüren sind aus Holz mit Holzzargen. Ein Internetanschluss ist vorhanden. Die vorhandene Elektroinstallation entspricht dem Baujahr.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Nähere Informationen entnehmen Sie bitte dem Exposé.

-----  
Impressum:

Landeshauptstadt München - Kommunalreferat

Denisstraße 2, 80335 München

Tel: 089 23325764

E-Mail: [kommunalreferat@muenchen.de](mailto:kommunalreferat@muenchen.de)

Vertretungsberechtigter: Oberbürgermeister Dominik Krause

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE 129 524 000

Zuständige Aufsichtsbehörde: Regierung von Oberbayern

Zuständige Dienststelle und verantwortlich für den Inhalt:

Landeshauptstadt München - Kommunalreferat

Denisstraße 2, 80335 München

Vertretungsberechtigte: Edwin Grodeke

## Lage

Die Gemeinde Grünwald, befindet sich im Süden der Landeshauptstadt München. Der Ort, mit Lage direkt am Isarhochufer, gilt als eine der exklusivsten Wohngegenden Deutschlands.

Das hier angebotene Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit Villenbebauung.

Die Trambahnlinie 25, deren Haltestelle in ca. 5 Minuten fußläufig vom Objekt entfernt liegt,

führt entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze,

Der Ortskern, mit einer vielfältigen und erstklassigen Infrastruktur ist mit dem Rad oder zu Fuß sehr gut erreichbar. Zahlreiche Ärzte, Geschäfte nahezu aller Branchen haben sich im Bereich der Gemeinde angesiedelt. Das gastronomische Angebot ist äußerst vielfältig von bayerischer bis hin zu internationaler Küche.

Grünwald ist ein kinderfreundlicher Wohnort für Familien, da er über ein breites Spektrum an Kinderbetreuungseinrichtungen verfügt und sowohl eine Grundschule als auch ein Gymnasium direkt vor Ort anbietet.

Das Freizeitangebot ist außergewöhnlich. Entstanden aus der ehemaligen Sportschule, bietet der Grünwalder Freizeitpark auf einem Areal von zehn Hektar eine umfangreiche Auswahl an Sportstätten, und ein Familien- und Freizeitbad mit großzügiger Saunalandschaft.

Die Verkehrsverbindungen nach München sind ausgesprochen gut. Das Zentrum Münchens erreichen Sie in 20 Autominuten, mit der Straßenbahn der Linie 25 kommt man in etwa 15 Minuten zur nächstgelegenen U-Bahn Haltestelle (U1 Wettersteinplatz). Über die Grünwalder Brücke besteht eine nahe Verbindung zu den westlichen Stadtteilen Münchens und die Autobahn München-Garmisch bzw. an den Starnberger See. Über die Nachbargemeinde Oberhaching besteht ein weiterer Autobahnanschluss an die Autobahn München-Salzburg oder über die Ostumgehung an den Flughafen München, nach Nürnberg oder Stuttgart. Die nächsten S-Bahn-Stationen befinden sich westlich im knapp 3 km entfernten Höllriegelskreuth (S7) und östlich im schnell erreichbaren, 5 km entfernten Deisenhofen (S3).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	152,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Anwesen

# Exposé - Galerie



Einfahrt



Eingangshalle

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche zum Vorgarten

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG Balkon Südosten



OG Schlafzimmer zu Ankleidez.

# Exposé - Galerie



OG Hauptbad



OG Duschbad

# Exposé - Galerie



OG Blick auf Zimmer im OG



OG Zimmer (Arbeiten)



OG Zimmer (Schlafen)

# Exposé - Galerie



DG Blick durch Dachboden



KG Waschraum

# Exposé - Galerie



KG Heizraum



Vorgarten



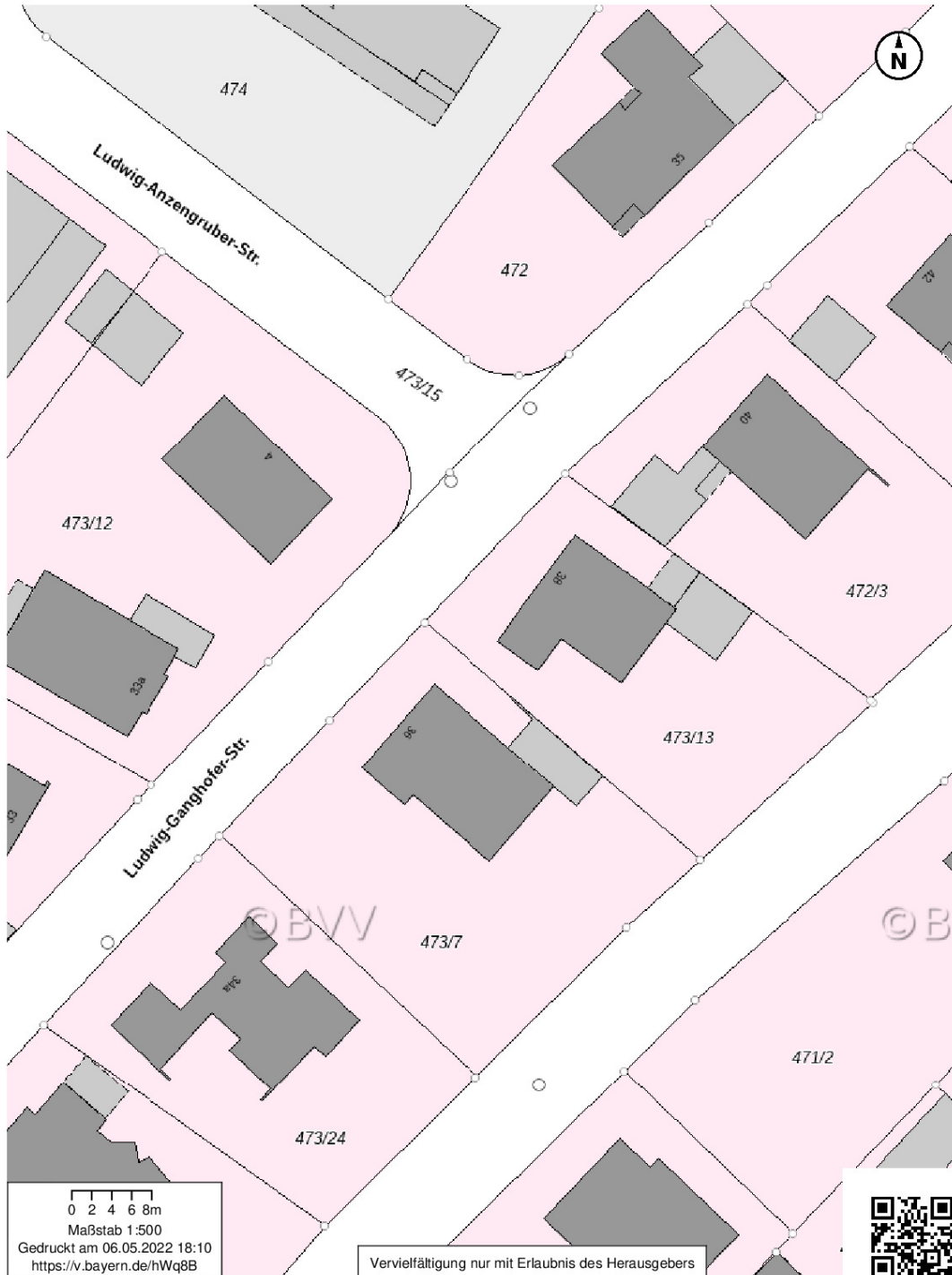
Blick in den Garten Südosten

# Exposé - Grundrisse



BayernAtlas

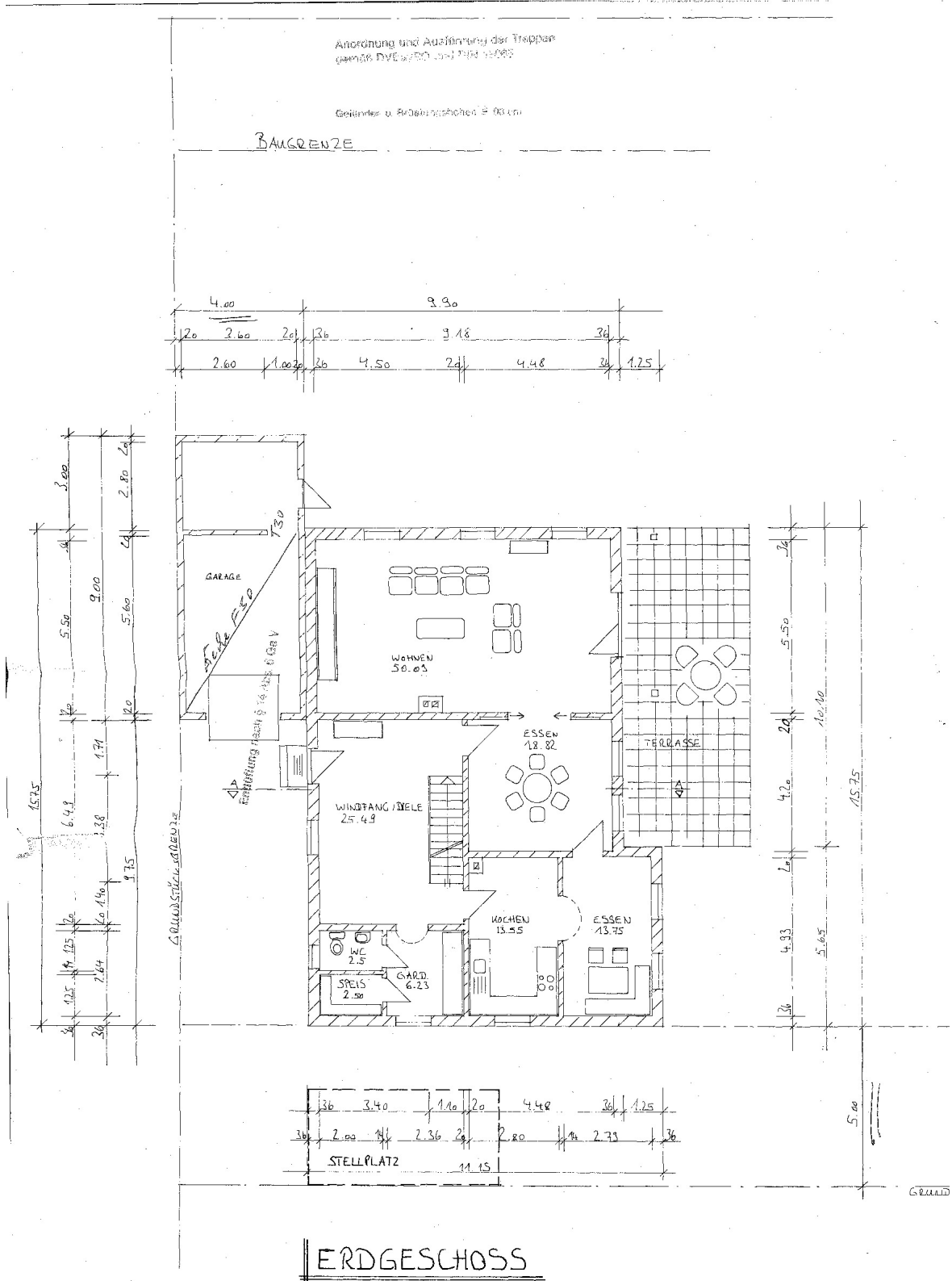
Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics



# Exposé - Grundrisse







# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

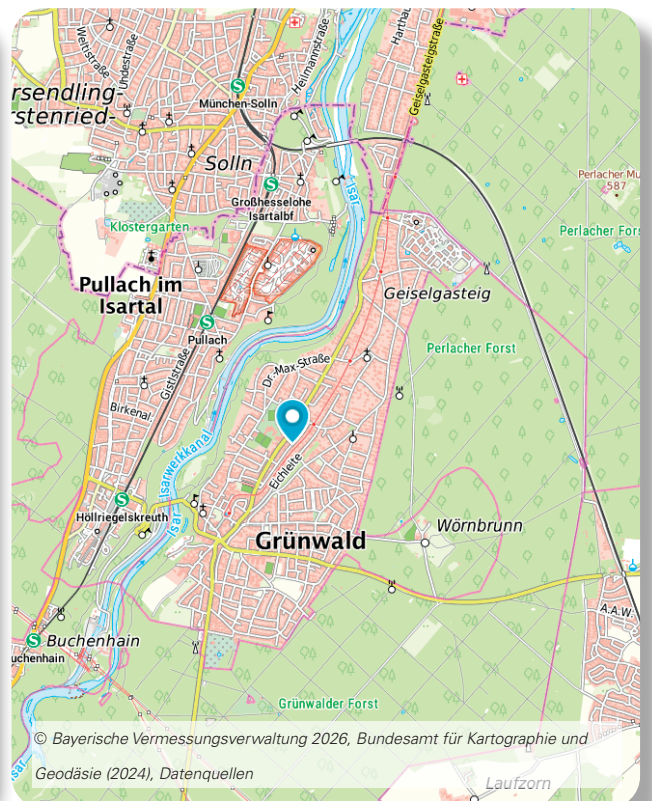


## Immobilien

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald

# Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald

<b>Grundstücksgröße:</b>	1.086 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudeart:</b>	freistehendes Einfamilienhaus, Massivbau, angebaute Garage
<b>Baujahr:</b>	ca. 1990
<b>Gebäudebeschreibung:</b>	7 Zimmer (u.a. Masterschlafzimmer im OG mit eigener Ankleide), Masterbad (Dusche, Wanne, WC), 2. Bad im OG (Dusche, WC), Wohnzimmer mit rd. 50 m <sup>2</sup> Wfl., Küche mit EBK, 2 Esszimmer, Empfangsbereich mit Garderobe, Gäste-WC, Abstellkammer
<b>Weitere Flächen:</b>	3 Kellerräume im UG, 1 Vorratskeller und 1 Waschkraum, weitläufige Südwest-Terrasse (teilw. überdacht), riesiger Garten Garage
<b>Kaufpreis:</b>	2.990.000,- € (Festpreis)



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Lage</b>	<b>3</b>
<b>2. Grundstück</b>	<b>4</b>
<b>3. Gebäudebeschreibung</b>	<b>4</b>
<b>4. Ausstattung</b>	<b>5</b>
<b>5. Kaufpreis</b>	<b>7</b>
<b>6. Ausschreibungsverfahren und Ausschreibungsunterlagen</b>	<b>7</b>
<b>7. Zuschlagskriterien</b>	<b>7</b>
<b>8. Finanzierungsnachweise</b>	<b>8</b>
<b>9. Kaufvertrag</b>	<b>8</b>
<b>10. Besichtigungen</b>	<b>8</b>
<b>11. Sonstige Hinweise</b>	<b>8</b>
<b>12. Anlagenverzeichnis</b>	<b>9</b>
<b>13. Kontakt</b>	<b>9</b>
<b>Bilder</b>	<b>10</b>

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald

## Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald

### 1. Lage

Die Gemeinde Grünwald, befindet sich im Süden der Landeshauptstadt München. Der Ort, mit Lage direkt am Isarhochufer, gilt als eine der exklusivsten Wohngegenden Deutschlands.

Das hier angebotene Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit Villenbebauung.

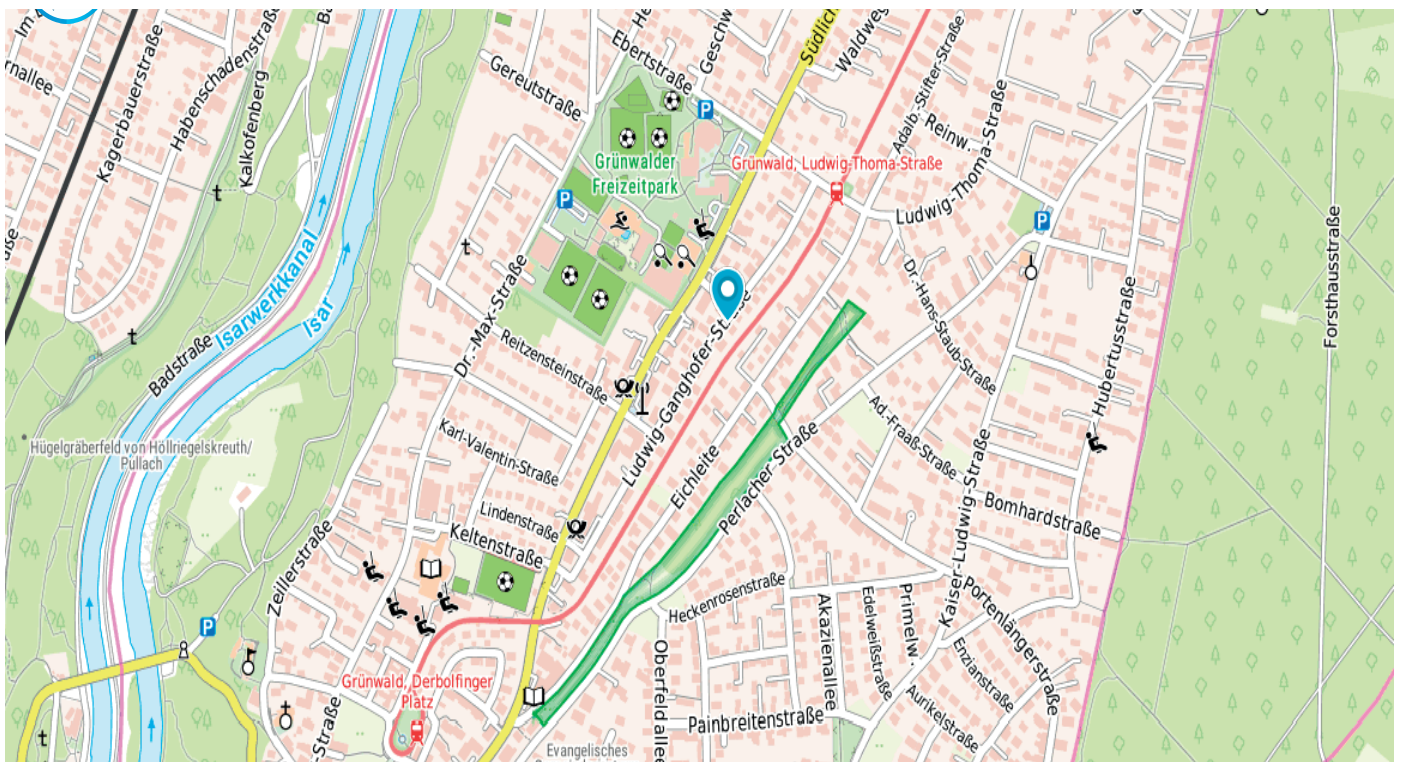
Die Trambahnlinie 25, deren Haltestelle in ca. 5 Minuten fußläufig vom Objekt entfernt liegt, führt entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze,

Der Ortskern, mit einer vielfältigen und erstklassigen Infrastruktur ist mit dem Rad oder zu Fuß sehr gut erreichbar. Zahlreiche Ärzte, Geschäfte nahezu aller Branchen haben sich im Bereich der Gemeinde angesiedelt. Das gastronomische Angebot ist äußerst vielfältig von bayerischer bis hin zu internationaler Küche.

Grünwald ist ein kinderfreundlicher Wohnort für Familien, da er über ein breites Spektrum an Kinderbetreuungseinrichtungen verfügt und sowohl eine Grundschule als auch ein Gymnasium direkt vor Ort anbietet.

Das Freizeitangebot ist außergewöhnlich. Entstanden aus der ehemaligen Sportschule, bietet der Grünwalder Freizeitpark auf einem Areal von zehn Hektar eine umfangreiche Auswahl an Sportstätten, und ein Familien- und Freizeitbad mit großzügiger Saunalandschaft.

Die Verkehrsverbindungen nach München sind ausgesprochen gut. Das Zentrum Münchens erreichen Sie in 20 Autominuten, mit der Straßenbahn der Linie 25 kommt man in etwa 15 Minuten zur nächstgelegenen U-Bahn Haltestelle (U1 Wettersteinplatz). Über die Grünwalder Brücke besteht eine nahe Verbindung zu den westlichen Stadtteilen Münchens und die Autobahn München-Garmisch bzw. an den Starnberger See. Über die Nachbargemeinde Oberhaching besteht ein weiterer Autobahnanschluss an die Autobahn München-Salzburg oder über die Ostumgehung an den Flughafen München, nach Nürnberg oder Stuttgart. Die nächsten S-Bahn-Stationen befinden sich westlich im knapp 3 km entfernten Höllriegelskreuth (S7) und östlich im schnell erreichbaren, 5 km entfernten Deisenhofen (S3).



---

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald

## Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald

Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald

---

## 2. Grundstück

Flst. 473/7	1.086 m <sup>2</sup>
Gemarkung	Grünwald
Bebauungsplan	Nr. B 46, rechtskräftig seit 16.09.2010
festgesetzte Art der baul. Nutzung	allgemeines Wohngebiet (WA)
festgesetztes Maß der baul. Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,30

---

## 3. Gebäudebeschreibung

<b>Baujahr</b>	ca. 1990
<b>Dach</b>	Satteldach
<b>Fassade</b>	Massivbauweise mit Holzverblendung am Dachgeschoss, Fensterläden
<b>Balkon</b>	Holzbauweise, im Obergeschoss über gesamte Südwest- und Südostfassade
<b>Fenster</b>	braune Sprossenfenster einteilig, Sprossentüren zur Terrasse und Balkon, Isolierverglasung, Rolläden
<b>Sicherheit</b>	Sicherheitsgitter an allen Fenstern zur Einfahrt (EG, OG), Sicherheitsgitter an Fenster der Garderobe sowie Küche mit angrenzendem Essbereich, alle sonstigen Fenster und Türen mit Schloss gesichert, Alarmanlage an Haustür
<b>Heizung</b>	Ölheizung, zentrale Warmwasserversorgung
<b>Energieausweis vorhanden</b>	Energieverbrauch 152,5 kWh (m <sup>2</sup> a)
<b>Garage</b>	Massivbau mit Pultdach (an Haus direkt angebaut), Einzelgarage mit anschließenden separaten Geräteraum, Bruttogrundfläche ca. 36m <sup>2</sup>
<b>Außenanlagen</b>	gepflasterte Einfahrt, Rampe zur Haustür mit Geländer, Einfriedung durch Holzzaun, abschließbares Gartentor, gepflasterter Weg von Gartentor am Haus entlang bis zur Terrasse und von der Terrasse ums Haus bis zur Garage, gepflasterte Terrasse vor Esszimmer und Wohnzimmer, riesiger Garten, Baumbestand
<b>Nachbarschaft</b>	Lage in ruhiger Straße, 30-Zone, überwiegend Einfamilienhäuser, die Tramlinie 25 verläuft an der südwestlichen Grundstücksgrenze.

---

---

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald

## **Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald**

**Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald**

---

### **4. Ausstattung**

<b>Geschosse</b>	UG, EG, OG, Speicher im DG
<b>Wohnfläche</b>	ca. 268 m <sup>2</sup> (EG und OG)
<b>Nutzfläche</b>	ca. 130 m <sup>2</sup> (UG)
<b>Bruttogrundfläche</b>	ca. 649 m <sup>2</sup>
<b>Himmelsrichtung</b>	Einfahrt, Eingang, WC und Bäder nach Nordosten, Küche (EG) und 2 Schlafzimmer (OG) nach Nordwesten, Wohnzimmer (EG) und Masterbereich (OG) nach Südosten und Südwesten, 2 Essbereiche und Terrasse (EG) sowie weiteres Schlafzimmer (OG) nach Südwesten
<b>Wände, Decken</b>	verputzt, gestrichen, teilw. Tapete, teilw. Vertäfelung
<b>Türen</b>	Holztürblätter, teilw. Schiebetüren aus Holz, Holzzargen
<b>Heizkörper</b>	alle Räume sind mit Flachheizkörpern ausgestattet
<b>Eingangshalle</b>	Fliesen, Zugang zu Garderobe, Küche, Esszimmer, Keller, weisser Anstrich an Wänden und Decke
<b>Garderobe</b>	Boden gefliest, mit Tageslicht, bis auf 2m Höhe vertäfelt, Türen zur Abstellkammer bzw. Speis und zum WC
<b>Abstellkammer</b>	ohne Fenster, Boden gefliest, nur hier kein Heizkörper
<b>WC</b>	Boden gefliest, Wände bis ca 1,3 m Höhe gefliest, bis zur Decke gestrichen, WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken, Fenster
<b>Treppe</b>	Treppe vollständig gefliest, Holzgeländer und passender Handlauf, Treppenlift von EG ins OG
<b>Küche</b>	Fussbodenbelag in Holzoptik, Balken an der Decke, Einbauküche in U-Form mit Oberschränken, Spülmaschine und Spüle sind vorhanden, Fliesenspiegel auf einer Seite, weisser Anstrich an Wänden und Decke getrennt gestellt sind Ofen, Herd mit Backofen und Dunstabzug sowie ein separater Kühlschrank, Fliesen an der Wand bis zu den Oberschränken, Durchgang zum Esszimmer 1
<b>Esszimmer 1</b>	Fussbodenbelag in Holzoptik, Balken an der Decke, Vertäfelung an 2 Wänden bis ca. 1,2m Höhe, 2 Fenster, Tür zum Esszimmer, weisser Anstrich an Wänden und Decke
<b>Esszimmer 2</b>	Parkett, Deckenleisten, dezenter Anstrich, 2 Fenster, Tür zur Eingangshalle, Zugang zum Wohnzimmer durch doppelte Holzschiebetür
<b>Wohnzimmer</b>	Parkett, Deckenleisten, weisser Anstrich an Wänden und Decken, 1 Akzentwand, Kamin, 3 Fenster, Doppeltür zur Terrasse
<b>Masterbereich im OG</b>	vom Flur des OG trennt ein kleiner eigener Flur das Schlafzimmer und eigene Bad vom Rest des OG ab

---

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald

## **Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald**

**Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald**

---

<b>Haupt-Schlafzimmer</b>	Parkett, Decke weiss angestrichen, Wände in dezentem Farbanstrich, 2 Fenster, Doppeltür zum Balkon
<b>Ankleide</b>	Parkett, Decke weiss angestrichen, Wände in dezentem Farbanstrich, Holzschiebetür zum Schlafzimmer, 1 Fenster
<b>Masterbad</b>	Boden weiss gefliest, Wandfliesen hell und strukturiert bis zur Decke, Deckenstrich weiss, eingebaute Badewanne, separate Dusche mit Regenwalddusche, 2 Waschbecken, WC mit Unterputz-Spülkasten, 2 Fenster
<b>Flur im OG</b>	Fussbodenbelag in Holzoptik, Geländer aus Holz gearbeitet, weisser Anstrich an Wänden und Decke, Fenster, Zugang zu 3 Schlafzimmern und einem separaten Bad, geflieste Treppe mit Holzgeländer und Handlauf führt ins DG
<b>Bad im OG</b>	Boden weiss gefliest, Wände bis zur Decke gefliest, teilw. mit Muster, WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken, Dusche, Fenster
<b>Zimmer 1 (z.B. Gast)</b>	Fussbodenbelag in Holzoptik, 2 Wände teilw. Vertäfelt, darüber weisser Anstrich an Wänden und Decke, Fenster
<b>Zimmer 2 (z.B. Büro)</b>	Fussbodenbelag in Holzoptik, alle Wände tapeziert, Decke weiss angestrichen, 2 Fenster
<b>Zimmer 3 (z.B. Schlafen)</b>	Fussbodenbelag in Holzoptik, Wände und Decke weiss angestrichen, 1 Fenster und 1 Tür mit Zugang zum Balkon
<b>Flur (DG)</b>	Fussbodenbelag in Holzoptik, Wände und Decken weiss angestrichen, Holzgeländer trennt flache Galerie entlang der Treppe ab, kein Heizkörper, Dachfenster, Zugang zum Speicher
<b>Speicher</b>	nicht ausgebautes DG, staubfreier Speicher, Dachgebälk sichtbar, keine Dämmung, Pfetten sichtbar, Wände weiss angestrichen, je 2 kleine Dachfenster in den Giebeln, 2 Dachfenster ermöglichen Zugang aufs Dach, Betonboden
<b>Treppe (ins UG)</b>	gefliest, Aluminiumgeländer und – handlauf, weisser Anstrich von Wänden und Decke
<b>Keller</b>	verschieden große Räume, alle Wände und Decken sind weiss angestrichen; Öltanks und Heizung, versch. Hausanschlüsse und Zähler sowie zahlreiche Leitungen sind jeweils vorhanden; geflieste und auch freie Betonböden; teilweise liegen PVC-Böden, geeignet als Vorrats-, Wasch- und Hobbyräume, sowie als Abstellflächen
<b>Elektroinstallation</b>	Elektroinstallation mit Sicherungsautomaten mit FI-Schutzschalter, Kabelverlegung unter Putz, ausreichend Steckdosen, Fernseh- und Internetanschlüsse
<b>Zustand gesamt</b>	Das Haus ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Ausstattung entspricht weitgehend dem Baujahr.

---

---

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald  
**Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald**  
**Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald**

---

## 5. Kaufpreis

Der Festpreis für dieses, mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück, beträgt

**2.990.000 €.**

## 6. Ausschreibungsverfahren und Ausschreibungsunterlagen

Im Rahmen des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens werden die Grundsätze der Transparenz und Gleichbehandlung beachtet.

Die Vergabe städtischer Immobilien, die allgemein zum Verkauf angeboten werden, richtet sich nach den städtischen Leitlinien zur Ausschreibung.

Interessenten können die vollständigen Ausschreibungsunterlagen schriftlich im Kommunalreferat (siehe Kontakt Ziffer 13.) oder mit dem Registrierungsformblatt im Internet ([www.immo-muenchen.de](http://www.immo-muenchen.de)) anfordern.

Nach Registrierung als Interessent\*in erhalten Sie den Zugriff auf weitere Unterlagen wie den Kaufvertragsentwurf und Energieausweis.

## 7. Zuschlagskriterien

Der/die erste Interessent\*in, der/die ihr/sein Kaufinteresse zum angegebenen Festpreis schriftlich bestätigt, erhält den Zuschlag. Der/die Kaufinteressent\*in muss mit seinem/ihrer Angebot die Anforderungskriterien erfüllen und sich mit dem Entwurf des Kaufvertrages einverstanden erklären.

Die Bestätigung ist zu richten an folgende E-Mail-Adresse:

[immoservice-ausschreibung.kom@muenchen.de](mailto:immoservice-ausschreibung.kom@muenchen.de)

Die Bestätigung muss folgende Angaben enthalten:

- Name und Rechtsform des Kaufinteressenten/ der Kaufinteressentin (= Grundstückskäufer\*in)
- Nachweise zur Finanzierung (siehe Ziffer 8)- können auch nachgefordert werden
- Zustimmung zum Kaufvertragsentwurf (Anlage 3)

Gemäß der Geschäftsordnung der Landeshauptstadt München steht die Annahme des Angebots unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Der Stadt bleibt es unbenommen, das Verfahren jederzeit abubrechen oder ganz aufzuheben.

---

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald  
**Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald**  
**Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald**

---

## 8. Finanzierungsnachweise

Zur Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Käufers/der Käuferin sollen nachfolgende Nachweise zur Finanzierung des Kaufpreises vorgelegt werden, die bei Bedarf von der Stadt auch nachgefordert werden können:

- Höhe des einzusetzenden Eigen- und Fremdkapitals,
- Vorlage von Kapital- bzw. Bonitätsnachweisen und/oder
- Absichtserklärungen von Bankinstituten, die in der Europäischen Union als Steuerbürger\*in zugelassen sind, über ihre Bereitschaft zur Finanzierung.

## 9. Kaufvertrag

Der Leistungsumfang wird in einem Kaufvertrag zwischen der Landeshauptstadt München und dem/der Erwerber\*in vereinbart (Anlage 3 – nur mit Registrierung einsehbar)

## 10. Besichtigungen

Besichtigungstermine sind in Absprache mit der genannten Ansprechpartnerin im Kommunalreferat (siehe unter Ziffer 13.), per Mail oder telefonisch, zu vereinbaren.

## 11. Sonstige Hinweise

Das Objekt wird treuhänderisch für eine Stiftung verkauft. Es fällt keine Maklerprovision an.

Aus der Ausschreibung und den darin enthaltenen Daten kann kein Maklerauftrag o.ä. abgeleitet werden.

Mündlich, fernmündlich oder per Fax abgegebene Kaufangebote können nicht berücksichtigt werden.

---

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald  
**Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald**  
**Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald**

---

## 12. Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Amtlicher Lageplan
Anlage 2.1	Grundrissplan UG
Anlage 2.2	Grundrissplan EG
Anlage 2.3	Grundrissplan OG
Anlage 2.4	Grundrissplan DG

Weitere Unterlagen sind nach erfolgter Registrierung (siehe Ziffer 6) einsehbar:

Anlage 3	Kaufvertragsentwurf
Anlage 4	Energieausweis
Anlage 5	Grundbuchauszug
Anlage 6	Wohnflächenberechnung
Anlage 7	B-Plan Grünwald
Anlage 8	Altlastenauskunft
Anlage 9	Ortsrecht Grünwald

## 13. Kontakt

### **Isabella Helms**

Tel. 089 233-725760  
Mobil 01525-7982099

E-Mail:  
immoservice-ausschreibung.kom@muenchen.de

Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat  
Immobilien-service  
Kaufmännische Dienstleistungen  
Grundstücksverkehr- Ost  
Denisstr. 2,  
80335 München

---

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald  
**Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald**  
**Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald**

---

## Bilder



Hausansicht vom Garten



Eingangshalle

---

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald  
**Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald**  
**Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald**

---



Außenansicht mit Eingang



Treppe ins OG mit Treppenlift



Küche zum Vorgarten

---

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald  
**Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald**  
**Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald**

---



Küche Ansicht 2



Esszimmer mit Blick ins Wohnzimmer



Wohnzimmer

---

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald  
**Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald**  
**Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald**

---



OG Schlafzimmer



OG Hauptbad



Balkon nach Südosten (vom Schlafzimmer aus)

---

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald  
**Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald**  
**Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald**

---



OG Blick vom Schlafzimmer zum Ankleidezimmer



OG Blick auf Zimmer im OG



OG Duschbad

---

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald  
**Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald**  
**Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald**

---



OG Zimmer (Arbeiten)



OG Zimmer (Schlafen)



DG Blick durch den Dachboden

---

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald  
**Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald**  
**Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald**

---



KG Waschraum



KG Flur im Keller



KG Heizungsraum

---

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald  
**Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald**  
**Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald**

---



Gäste WC



Garten nach Südwesten



Garten