

Exposé

Wohnung in Gröbenzell

Hell, sonnig, ruhig und zentral - 2-Zimmer Wohnung im Herzen von Gröbenzell



Objekt-Nr. OM-434960

Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
G. Kettl

82194 Gröbenzell
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	216 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine helle, sonnige 2-Zimmer Wohnung mit 56 m² Wohnfläche im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Einheit besticht durch ihre ruhige Lage mit Blick ins Grüne und eine durchdachte Raumaufteilung. Sie eignet sich ideal für Eigennutzer oder als attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial.

Die angebotene 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und ist bequem per Lift erreichbar. Die gut geschnittenen Räume sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Südbalkon, der sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer zugänglich ist und einen Blick ins Grüne bietet. Die Küche bietet Platz für eine kleine Essecke. Ein extra Abstellraum innerhalb der Wohnung schafft zusätzlichen Stauraum. Ein großes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Einheit. Das Gebäude ist in einem guten baulichen Zustand.

Ausstattung

Laminatboden in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flur, neuer Designboden Küche, neue Steckdosen und Lichtschalter

2019 neues Fenster und neue Balkontüre im Schlafzimmer

elektrische Rolläden in Schlafzimmer und Wohnzimmer (neu)

Fliesen und Badausstattung entspricht Baujahr

großes Kellerabteil

Gebäude:

1996 Aufstockung des Gebäudes um ein Geschoss, neues Dach

2017 neue Heizung (Kraft-Wärmepumpenkopplung)

2023 Neue Elektroinstallation im Haus,

2023 neue Heizungsstränge KG bis DG

2025 Sanierung/Erneuerung Flachdach und Fassadenteile Anbau Passage

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad

Lage

Die Immobilie befindet sich im Zentrum von Gröbenzell (82194), einer Gemeinde, die als „Gartenstadt“ bekannt ist und eine hohe Lebensqualität bietet. Die Lage kombiniert eine ruhige Wohnatmosphäre mit exzellenter Infrastrukturanbindung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Gastronomie sind fußläufig erreichbar. Der Bahnhof Gröbenzell mit Anbindung an die S-Bahn-Linie S3 (MVV) ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Münchner Stadtzentrums sowie des Umlands. Zahlreiche Freizeitangebote und Erholungsgebiete entlang der Würm und gut erreichbare umliegende Seen sowie das Waldgebiet der Aubinger Lohe runden das attraktive Wohnumfeld ab. Bildungseinrichtungen von Grundschulen bis zum Gymnasium sind ebenfalls vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Südseite

Exposé - Galerie



Wohnzimmer KI-generiert



Schlafzimmer Südseite

Exposé - Galerie



Schlafzimmer KI-generiert



Küche

Exposé - Galerie



Küche KI-generiert



Flur



Abstellraum im Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Hausflur, Lift



Außenansicht

Exposé - Grundrisse

