

Exposé

Doppelhaushälfte in Gröbenzell

Attraktive Doppelhaushälfte in Gröbenzell



Objekt-Nr. **OM-446060**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **3.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr G. Alfons

82194 Gröbenzell
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Mietsicherheit	9.000 €
Grundstücksfläche	479,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	5,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	200,00 m ²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	116,00 m ²	Badezimmer	3
Energieträger	Öl	Garagen	1
Nebenkosten	230 €	Stellplätze	2
Heizkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	430 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde 1969 von einem Architekten für seine eigene Familie erbaut. Im Erdgeschoss wurde ein zentraler Wohn-Koch- und Essbereich geschaffen, der Raum und Offenheit für die ganze Familie bietet. Im ersten Stock befinden sich die individuellen Rückzugsbereiche für eine Familie (4 Schlafzimmer und 2 Bäder mit Toiletten und Fenstern).

Erdgeschoss: Durch die großzügigen Panoramafenster mit niedriger Brüstung in Richtung Süden ist der Wohnbereich lichtdurchflutet. Im Zentrum dieses großen Raumes befindet sich ein offener Kamin im roten Sichtmauerwerk. Durch das Weglassen von Raumteilern und Türelementen entsteht ein offener und großzügiger Charakter. Die nordlagige Küche mit zwei Fenstern ist als „Durchlader“ konzipiert — somit eine direkte Verbindung zwischen Diele und dem nordwestlichen Esszimmer. Die Verbindung von Ess- und Wohnzimmer im Rundgang zurück zur Diele entspricht dem offenen Wohnkonzept. Zudem befindet sich im Erdgeschoss ein Duschbad mit Toilette und nördlichem Fenster. Vom Wohn- und Esszimmer führen zwei Balkontüren auf die Westterrasse mit Natursteinfliesen. Auf der Terrasse befindet sich ein weiterer offener Kamin und ein überdachten Freisitz, der nicht von den Nachbarn eingesehen werden kann. Von der Terrasse gelangt man über drei Stufen in den etwas tiefer liegenden südlagigen Garten. Terrasse sowie Garten sind eingerahmt von den Gärten der umliegenden Grundstücke. Durch den alten Baumbestand befindet man sich mitten im Grünen.

Obergeschoss: Im ersten Stock sind die drei Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer mit einem separaten Bad und großem Wannenbad über die Diele mit Einbauschränk erschlossen. Alle Türen haben Oberlichter, so dass die großzügige Diele durch Tageslicht erhellt ist. Das Elternschlafzimmer hat ein eigenes kleines Badezimmer mit Bidet und Fenster. In dem zweiten großen Bad befinden sich ein Doppelwaschbecken, Wanne, WC, Bidet und zwei nordseitige Fenster. Jedes der drei Kinderzimmer verfügt über ein großes Südfenster. Eines der drei Kinderzimmer hat zusätzlich einen Balkon mit Westausrichtung.

Speicher: Über eine Klappe mit ausziehbarer Treppe in der Diele erreicht man den Speicher des Hauses. Dieser ist nicht ausgebaut, verfügt über ein Westfenster sowie eine Dachluke. Hier besteht noch Ausbau potential.

Keller: Das Haus ist vollständig unterkellert und teilweise als Wohnraum nutzbar (beheizter Hobbyraum mit Souterrain-Fenstern). Die Diele des Kellers ist großzügig und als Aufenthaltsraum nutzbar. Von diesem Raum ist der Öltank in nördlicher Richtung über eine Klappe erreichbar. Hauptraum ist der beheizbare südseitige Hobbyraum mit zwei Souterrainfenstern. Weitere Räume im Keller sind Vorratsraum mit Südfenster, Waschküche, Trockenraum mit Heizkessel.

Zufahrt: Das Haus ist über einen gekiesten Privatweg erreichbar, welcher anteilig im Besitz der Anlieger ist. Am Ende befindet sich eine Wendeschleife. Vor der Garage des Hauses befindet sich ein gepflasterter Stellplatz. Von hier hat man Zugang zum Haus. Eine Tür führt zur westlich gelegenen Terrasse und zum Garten. Der hintere Teil der Garage ist ein abgetrennter Abstellraum, welcher nur über die Terrasse zugänglich ist.

Ausstattung

Das Haus wurde in 2021 grundsaniiert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Haus wird teilmöbliert vermietet (2 Schlafzimmer, Bäder und Küche).

Lage

Gröbenzell liegt ca. 16 km westlich vom Münchner Stadtzentrum entfernt. In nur 20 min.

erreicht man mit der S-Bahn-Linie S3 den Münchner Hauptbahnhof. Gröbenzell gehört zu den östlichsten Teilen des Landkreises Fürstentumbruck und grenzt mit seinem östlichen Ortsrand direkt an den Münchner Stadtteil Lochhausen. In

direkter Nachbarschaft befinden sich die Orte Puchheim und Olching. Die Gemeinde

hat knapp über 20.000 Einwohner und ist damit eine der einwohnerstärksten

Gemeinden des Landkreises Fürstentumbruck. Die häufig als „Gartenstadt“ beschriebene Gemeinde bietet viele idyllische Ecken zum Wohnen und Leben im Grünen. Ein Ort, in dem sich alle Altersgruppen und vor allem Familien rundum wohlfühlen. Das Erscheinungsbild des Ortes ist von Einfamilienhäusern geprägt. Das angebotene Haus befindet sich in einem ortstypischen Wohnquartier. Das direkte Umfeld ist von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung mit Vorgärten und Grünzonen geprägt. Im direkten Umfeld befinden sich mehrere Bäche, die zum Spaziergehen einladen und den Gang ins Ortszentrum verschönern.

Infrastruktur/ Einkauf: Die Versorgung des täglichen Bedarfs steht ab einer Entfernung von ca. 1,1 km zur Verfügung. Im Ort ist der Einkauf mit Wochenmarkt, den üblichen Discountern und Supermärkten inkl. Biomärkten gedeckt. Auch Arztpraxen und Apotheken befinden sich im Ortskern. Banken und Post runden die Versorgung ab.

Kinderbetreuung/ Schulen: Gröbenzell verfügt über verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen und mehrere Grundschulen sowie ein Gymnasium. Auch die zum Abitur führende Rudolf-Steiner-Schule ist in Gröbenzell ansässig und überregional bekannt.

Erholung/ Sport: Erholungsgebiete liegen direkt vor der Gemeindegrenze. Diverse Seen wie Olchinger See oder Langwieder Seenplatte konzentrieren sich im Münchner Westen und sind mit dem Fahrrad erreichbar. Im Umkreis einer halben Autostunde beginnt die gesamte oberbayerische Seenplatte mit Ammersee und Starnberger See.

Öffentliche Verkehrsanbindung: Das Haus befindet sich zwischen den S-Bahn-Linien S3 und S4. Die S-Bahn-Linie S3 Gröbenzell befindet sich ca. 1,5 km vom Grundstück entfernt. Die S-Bahn-Linie S4 Puchheim ist ca. 2,1 km entfernt. In der Hauptverkehrszeit fahren die S-Bahnen im 10-Minuten-Takt. In unmittelbarer Hausnähe befindet sich die Buslinie 832, welche die Bahnhöfe Gröbenzell und Puchheim verbindet.

Individualverkehr: Die Gemeinde Gröbenzell liegt im sogenannten Tangentenviereck, welches aus der A8 (Stuttgart-München), der A99 (Münchner Autobahnring), der B2 (München-Augsburg) sowie der B471 besteht. Von diesen Fernstraßen aus ist die Gemeinde über diverse Zubringer gut erschlossen und schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

