

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Gröbenzell

**Viel Platz für die ganze Familie in diesem  
(renovierungsbedürftigen) Zweifamilienhaus in  
Gröbenzell**



Objekt-Nr. **OM-457018**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **1.450.000 €**

Ansprechpartner:  
Karin Reichherzer

82194 Gröbenzell  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	837,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das in solider Ziegelbauweise im Jahre 1975 errichtete Wohngebäude verfügt über zwei großzügige 3,5-Zimmer-Wohnungen im Erd- und Obergeschoss. Durch laufende Instandhaltung befindet sich das Objekt allgemein in einem gepflegten Zustand, renovierungsbedürftig. Ihrer Kreativität und Möglichkeiten entsprechend können Sie ganz nach ihren Wünschen gestalten. Die helle und sonnige Erdgeschosswohnung ist aktuell unbewohnt, da diese regelmäßig temporär genutzt wird, ist ein guter Zustand erhalten. Die großräumige und helle, sonnige, Wohnung im Obergeschoss ist bewohnt. Die Teilung in zwei kleinere Einheiten im OG wäre hier möglich. Das Dachgeschoss wurde 2010 vollisoliert und wird zur Zeit als Stauraum genutzt. Im Untergeschoss befinden sich mehrere Kellerräume, ein Heizungsraum sowie zwei große beheizte und helle (Tageslicht) Hobbyräume. Die Heizung wurde im Jahre 1997 auf eine Viessmann Gasheizung umgestellt. Die Fassade wurde im Jahr 2015 gestrichen. Am Haus befindet sich eine Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge hintereinander, die von beiden Seiten befahrbar ist. Ferner stehen Ihnen vier Stellplatzmöglichkeiten vor dem Haus zur Verfügung. Der sonnige und großzügige Garten, mit fünf Obstbäumen, ein Gartenhäuschen, einer großen Tanne ist eingewachsen und kann ihre ganz persönliche Wohlfühloase werden.

## Ausstattung

Renovierungstätigkeiten 2010/2011:

Alle Bodenbeläge im Keller, Erdgeschoss, Obergeschoß

Drei Bäder gefliest und alle Ausstattungsgegenstände erneuert.

Zwei komplette Einbauküchen erneuert.

Dachgeschoß vollisolieren lassen

Gartenbereich komplett neu angelegt.

2015

Die Fassade wurde gestrichen.

Von Makleranfragen ist abzusehen!!!!

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Gröbenzell. Die Lage bietet eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur und ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der täglichen Besorgungen sowie der umliegenden Verkehrswege.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	302,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

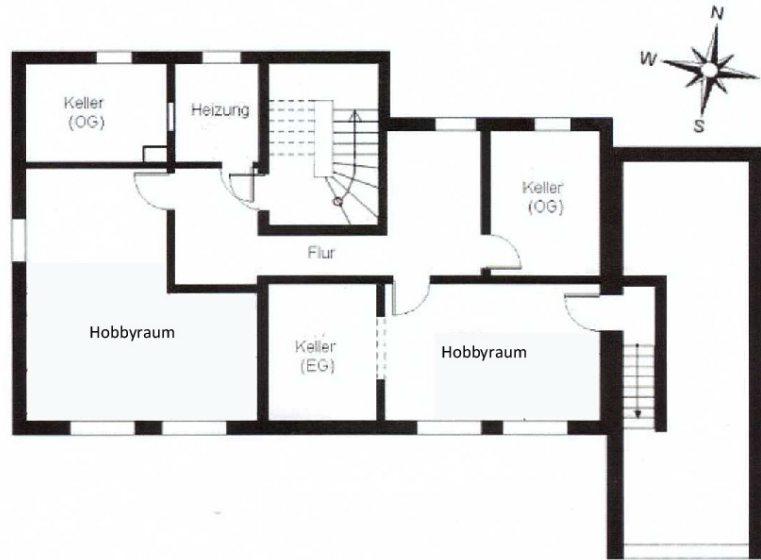


# Exposé - Galerie



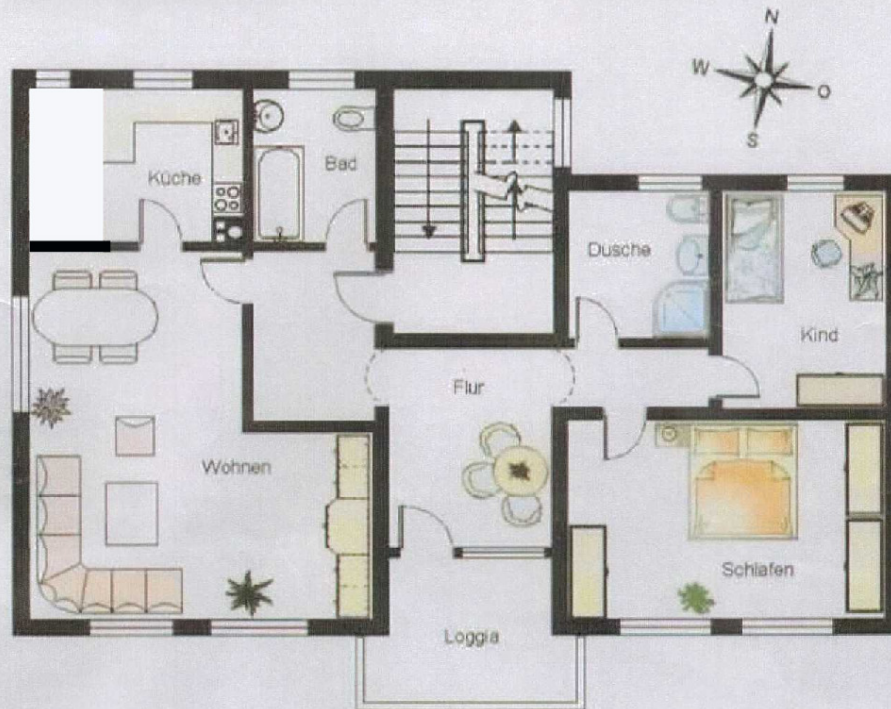
# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Untergeschoss



Nicht maßstabgerecht und ohne Gewähr, die m<sup>2</sup> Angaben sind ca.-Werte.

# Exposé - Grundrisse



Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag

Nicht maßstabgerecht und ohne Gewähr, die m<sup>2</sup> Angaben sind ca.-Werte.

Wohnen	ca. 34,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 20,75 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 11,89 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 07,21 m <sup>2</sup>
Speisekammer	ca. 02,44 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 05,92 m <sup>2</sup>
Dusche	ca. 06,76 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 21,51 m <sup>2</sup>
Loggia	ca. 04,24 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 115,02 m<sup>2</sup></b>

# Exposé - Grundrisse



Möblierung ist nur Einrichtungsverschieb

Nicht maßstabgerecht und ohne Gewähr, die m<sup>2</sup> Angaben sind ca.-Werte.

Wohnen	ca. 34,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 20,75 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 11,89 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 07,21 m <sup>2</sup>
Speisekammer	ca. 02,44 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 05,92 m <sup>2</sup>
Dusche	ca. 06,76 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 21,51 m <sup>2</sup>
Terrasse zu 1/2	ca. 04,24 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 115,02 m<sup>2</sup></b>