

Exposé

Erdgeschosswohnung in Gröbenzell

Wohnen wie im eigenen Haus - Großzügige Erdgeschosswohnung mit XXL-Garten in Toplage



Objekt-Nr. OM-461651

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **595.000 €**

Karwendelstraße 4a
82194 Gröbenzell
Bayern
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	102,82 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	559 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Manche Wohnungen fühlen sich einfach besonders an. Diese ist so eine.

In ruhiger Lage von Gröbenzell erwartet Sie eine großzügige Erdgeschoss-/Souterrainwohnung mit außergewöhnlich großem Privatgarten (Sondernutzung) in Süd-West-Ausrichtung, sonniger Terrasse und viel Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und viele Möglichkeiten, Ihren persönlichen Gartentraum zu verwirklichen – ob Familienparadies, Rückzugsort oder grüne Oase mitten im Alltag.

Durch die Aufteilung auf Erdgeschoss und Souterrain entsteht ein Wohngefühl, das eher an ein Haus erinnert als an eine klassische Eigentumswohnung. In den letzten zwei Jahren wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, unter anderem wurde eine neue Heizungsanlage installiert (November 2025) sowie die Fassade frisch gestrichen (Mai 2026).

Das Herzstück der Wohnung ist der helle, großzügige Wohnbereich mit gemauertem Kachelofen und direktem Zugang in den uneinsehbaren Garten. Eine Einbauküche sowie ein Einbauschränk im Kinder- bzw. Gästezimmer sind im Kaufpreis inklusive.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Souterrain mit Hobbyraum und zusätzlichem Bad. Der Hobbyraum verfügt durch Fenster, Raumgröße und Nutzbarkeit über einen wohnähnlichen Charakter und erweitert das Wohngefühl der Wohnung deutlich. Aufgrund der Deckenhöhe von ca. 2,20 m wird dieser Bereich offiziell nicht als Wohnfläche ausgewiesen, bietet im Alltag jedoch einen echten Mehrwert – ideal als Homeoffice, Gästebereich, Fitnessraum oder Rückzugsort.

Ihr Auto parken Sie bequem in Ihrer eigenen Einzelgarage (zzgl. 25.000€), von der aus Sie bequem direkt in Ihren Garten gelangen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Haus mit nur drei Wohneinheiten – angenehm ruhig und familiär. Gleichzeitig erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und die S-Bahn in wenigen Minuten.

Die Wohnung ist frei stehend und kann sofort bezogen oder vermietet werden.

Ausstattung

- * Privater Garten (Sondernutzung) in perfekter Süd-West-Ausrichtung
- * Große, umlaufende Terrasse mit viel Platz zum Entspannen
- * Ruhiges Mehrfamilienhaus mit nur 3 WEG-Einheiten
- * Ca. 102,82 m² Wohnfläche
- * Zusätzliche ca. 48,90 m² Nutz-/Nebenfläche im Untergeschoss
- * Großzügiger Wohnbereich mit gemauertem Kachelofen
- * Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- * Einbauschränk in Kinder- bzw. Gästezimmer inklusive
- * Zusätzliches Bad im Untergeschoss
- * Direkter Zugang von der Einzelgarage (zzgl. 25.000€) in den Garten
- * Durchführung nachfolgender Modernisierungsarbeiten in den letzten Jahren:
 - neue Gasheizung (November 2025)
 - neuer Fassaden- und Garagenanstrich (Mai 2026)
 - neue Briefkasten- und Klingelanlage (Mai 2026)

- Hobbyraum im Keller mit neuen Fenstern und Fliesen (2025)

* Sofort verfügbar

* Verkauf von privat – keine Maklerprovision

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Wohnung wird von privat verkauft - es fällt keine Maklerprovision an.

Die Einzelgarage wird zusätzlich zum Kaufpreis mit 25.000 € berechnet.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines Kapitalnachweises.

Die Wohnung ist leerstehend und sofort verfügbar – sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Hinweis: Der gemauerte Kachelofen darf aktuell nicht betrieben werden. Mit überschaubarem Aufwand kann dieser jedoch wieder aktiviert werden.

Lage

Die Wohnung liegt in der beliebten Karwendelstraße in Gröbenzell – angenehm ruhig und dennoch hervorragend angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Schulen, Kindergärten und die S-Bahn sind in wenigen Minuten erreichbar. Gerade diese Kombination aus entspannter Wohnlage und kurzer Wege macht Gröbenzell seit Jahren zu einer der gefragtesten Wohnlagen im Münchner Westen.

Ob junge Familie, Paar mit Platzbedarf oder Menschen, die vom Haus in eine komfortable Gartenwohnung wechseln möchten – hier findet man ein Zuhause mit hoher Lebensqualität und viel Freiraum.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Blick vom Flur ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kachelofen



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gäste- / Kinderzimmer / Büro



Zimmer im Souterrain

Exposé - Galerie



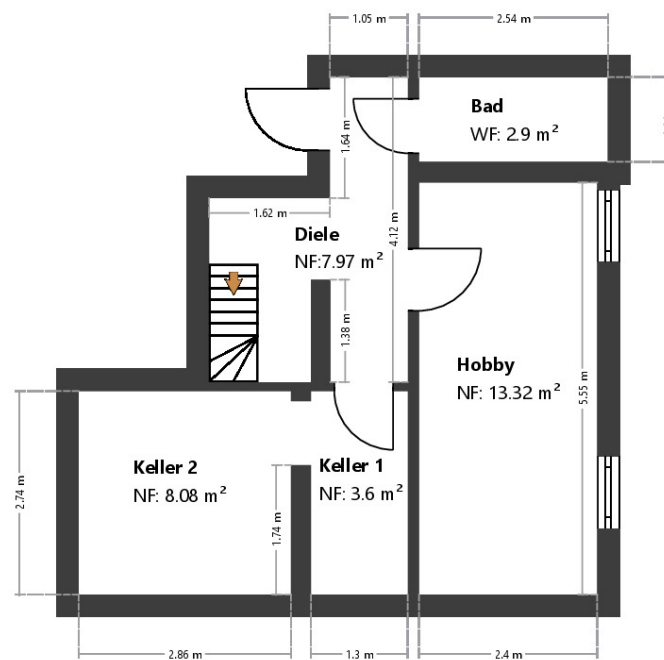
Außenansicht

Exposé - Grundrisse

▼ Karwendelstraße 4a, 82194 Gröbenzell
Untergeschoss



SK P
IMMOBILIEN GMBH



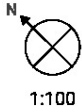
www.immobilen-skp.de

Hinweis:

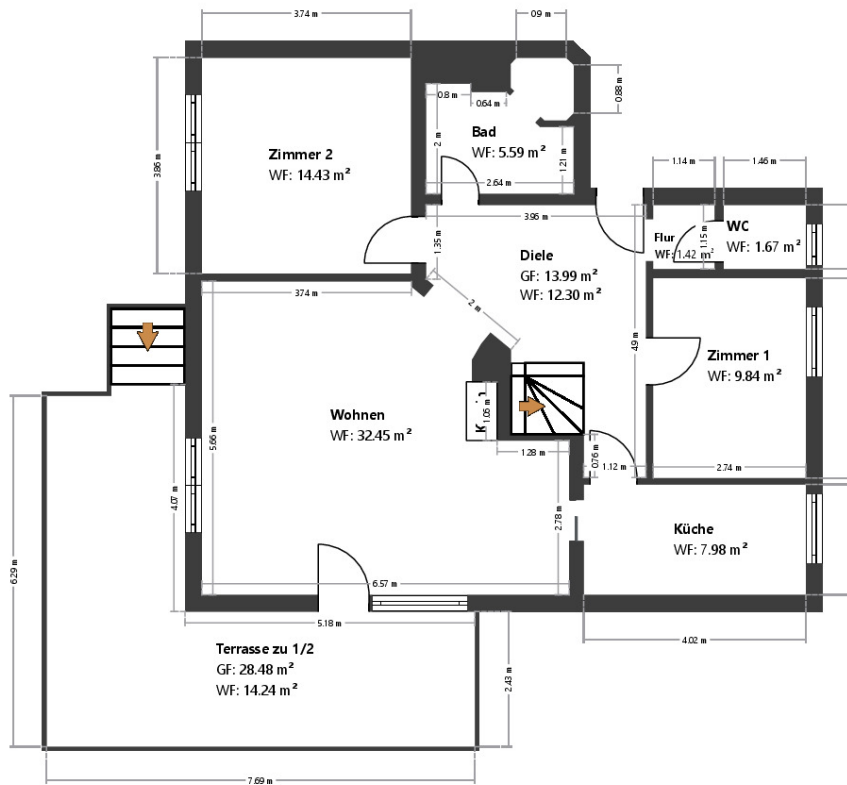
Der Raum "Hobby" im Untergeschoss entspricht nicht den Anforderungen der BayBO hinsichtlich des erforderlichen Ausbaustandards und kann daher nicht für den dauerhaften Wohnaufenthalt genutzt werden. Die Flächenberechnung erfolgt nach den jeweils vertraglich vereinbarten Berechnungsnormen unter Berücksichtigung der grundlegenden Anforderungen an Aufenthaltsräume nach den jeweils geltenden Bauordnungen. Eine weitergehende Prüfung baurechtlicher oder brandschutzrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand dieses Auftrags und erfolgt nicht. Unser Aufmaß erfolgt ausschließlich vor Ort mittels eines 3D-Laserscanners in Form einer dreidimensionalen Vermessung.

Exposé - Grundrisse

▼ Karwendelstraße 4a, 82194 Gröbenzell
Erdgeschoss



SK P
IMMOBILIEN GMBH



www.immobilen-skp.de

Hinweis:

Unser Aufmaß erfolgt ausschließlich vor Ort mittels eines 3D-Laserscanners in Form einer dreidimensionalen Vermessung. Die Flächenberechnung erfolgt nach den jeweils vertraglich vereinbarten Berechnungsnormen unter Berücksichtigung der grundlegenden Anforderungen an Aufenthaltsräume nach den jeweils geltenden Bauordnungen. Eine weitergehende Prüfung baurechtlicher oder brandschutzrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand dieses Auftrags und erfolgt nicht.