

# Exposé

## Einfamilienhaus in Grünwald

### Villa in Grünwald mit gesicherten Mieteinnahmen und Entwicklungspotenzial



Objekt-Nr. OM-466910

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **3.700.000 €**

82031 Grünwald  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	890,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	349,50 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne Villa befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Grünwald, einer der begehrtesten Wohnadressen im Münchner Süden. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 890 m<sup>2</sup> gelegen, vereint die Immobilie Privatsphäre, Lebensqualität und langfristiges Wertpotenzial.

Das im Jahr 2012 errichtete Haus bietet rund 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf vier Ebenen. Große Fensterflächen, helle Räume und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kamin und direktem Zugang zum sonnigen Garten bildet das Herzstück des Hauses.

Insgesamt stehen fünf Schlafzimmer und vier Badezimmer zur Verfügung. Das Untergeschoss bietet zusätzliche, flexibel nutzbare Flächen, beispielsweise als Gäste-, Au-pair- oder Arbeitsbereich. Eine Doppelgarage sowie weitere Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten und zeitlosen Zustand. Gleichzeitig bietet die solide Ausstattung Potenzial für individuelle Modernisierungen und zusätzliche Wertsteigerung.

Großzügige Grundstücke in gewachsenen Grünwalder Wohnlagen zählen zu den seltensten Gütern am Markt. Die Kombination aus Lage, Grundstücksgröße und langfristigem Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit.

## Ausstattung

Massivholzparkett in allen Wohnbereichen

Fußbodenheizung

Offener Kamin im Wohnbereich

Alarmanlage

Elektrisch steuerbare Rollläden an allen Fenstern

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Ausgebautes Untergeschoss mit Duschbad und Sauna-Vorinstallation

Doppelgarage mit elektrischem Garagentor sowie zwei Außenstellplätzen

Vorbereitung für E-Mobilität mit vorinstallierten Wallbox-Anschlüssen

Video Intercom System

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Immobilie ist derzeit bis Juni 2028 vermietet und erzielt Mieteinnahmen von 66.000 € jährlich. Sie eignet sich daher sowohl als langfristige Kapitalanlage als auch als zukünftiger Familiensitz.

### PERSÖNLICHES STATEMENT DER EIGENTÜMER

“Als wir damals aus Dubai nach Grünwald gezogen sind, haben wir uns als Familie sofort zuhause gefühlt. Unsere drei Kinder fanden schnell Anschluss, und wir haben die besondere Kombination aus Natur, Sicherheit, Gemeinschaft und Lebensqualität sehr geschätzt. Dieses Haus war für uns weit mehr als nur eine Immobilie, es war ein Zuhause voller schöner Erinnerungen.” Herzlichst, Familie Kimmel

Hinweis für internationale Käufer:

Internationale Käufer sind willkommen. Krypto-basierte Transaktionsstrukturen können grundsätzlich geprüft und unter Berücksichtigung der geltenden rechtlichen, steuerlichen und regulatorischen Anforderungen umgesetzt werden.

## **Lage**

Besonders hervorzuheben sind das großzügige Grundstück, die hohe Privatsphäre, die Nähe zum Grünwalder Forst sowie die hervorragende Anbindung an München, den Flughafen und die bayerischen Seen- und Alpenregionen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Umland & Umgebung: Lifestyle



Umland & Umgebung: Lifestyle

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

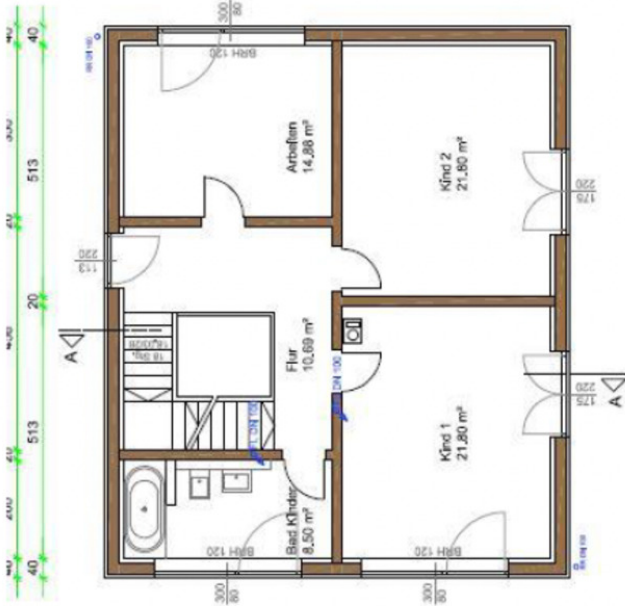
## Ground Floor Plan



# Exposé - Grundrisse

## First Floor Plan

Grundriss OG



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Second Floor Plan

Grundriss DG

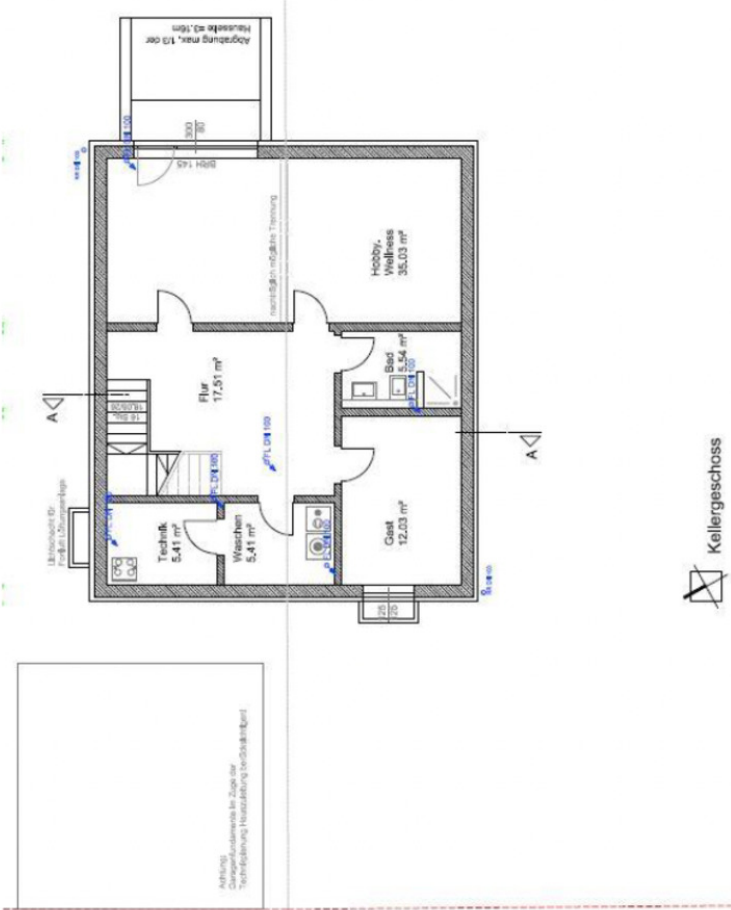


Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

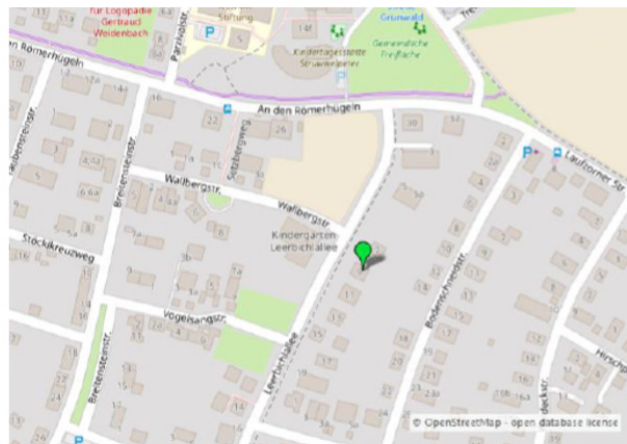
## Basement Plan

Grundriss KG

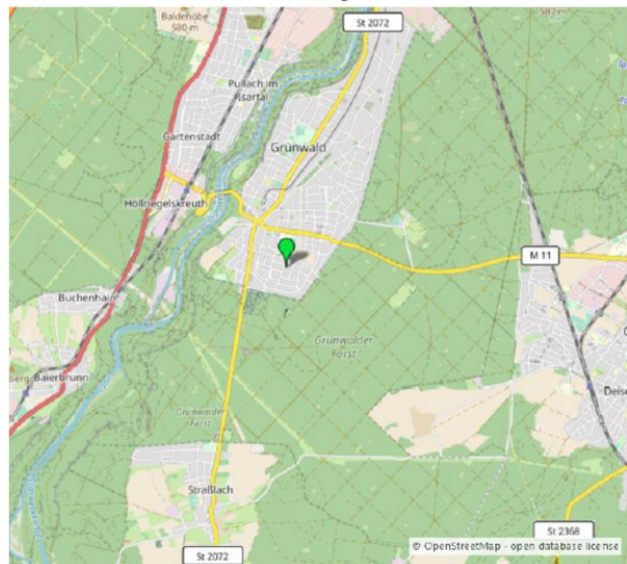


# Exposé - Grundrisse

## Location





Mikrolage



Makrolage

# Exposé - Grundrisse

## Energieausweis

<b>ENERGIEAUSWEIS</b> für Wohngebäude	
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2009	
Gültig bis: 05.11.2023	1
<b>Gebäude</b>	
Gebäudetyp	Neubau Einfamilienhaus
Adresse	Leerbichallee 9, 82031 Grünwald
Gebäudeteil	AGIRON, Grünwald Haus 1
Baujahr Gebäude	2011/12
Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>	2011
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	349,5 m <sup>2</sup>
Erneuerbare Energien	keine
Lüftung	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf
<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b>	
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des <b>Energiebedarfs</b> unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des <b>Energieverbrauchs</b> ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen ( <b>Erläuterungen – siehe Seite 4</b> ).	
<input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des <b>Energiebedarfs</b> erstellt. Die Ergebnisse sind auf <b>Seite 2</b> dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.	
<input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des <b>Energieverbrauchs</b> erstellt. Die Ergebnisse sind auf <b>Seite 3</b> dargestellt.	
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller	
<input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).	
<b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b>	
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.	
Aussteller Dipl.-Ing. (FH) Manfred Pfauntsch Gruber Naturholzhaus GmbH Sanddickicht 12 93426 Roding / Altenkreith	 05.11.2013 Datum  Unterschrift des Ausstellers
<small><sup>1)</sup> Mehrfachangaben möglich</small>	