

Exposé

Reihenhaus in Gröbenzell

Reihenhäusl Gröbenzell, 4-Zi, Bj. 1968, saniert 2013,



Objekt-Nr. OM-467281

Reihenhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Hans-Jürgen Steg

82194 Gröbenzell
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	143,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie ein tolles Reihenhäuschen mit viel Potential. Auf dem Grundstücksanteil von 143 m² bietet das Mittelhaus des Baujahrestypisch hochwertig erstellten Mehrspanners von 1968 ein ansprechendes Raumangebot. Auf ca. 115 m² Wohnfläche zzgl. Nutzfläche gibt es neben dem Erdgeschoß im Obergeschoß mit zwei Schlafzimmern und im Dachstudio ausreichend Platz – ideal für ein Paar oder die kleine Familie.

Die Südausrichtung und große Fenster ermöglichen hohen Lichteinfall. Der eingewachsene Süd-Garten mit großer teilüberdachter Terrasse und Markise und Außenzugang zur Straße lädt ein zur Erholung, zum „Garteln“ und zum Spielen.

Die moderne Gas-Brennwert-Heizung wurde erst in 2013 erneuert, was in Verbindung mit den erneuerten Fenstern in EG und OG erfreuliche Energiewerte bewirkt, wie der Energieausweis mit einem angemessenen Endenergiewert von 194 kWh/m²/a belegt.

Die Aufteilung:

Durch die ebenfalls in 2013 erneuerte Eingangstüre betritt man das Haus durch einen Windfang mit Garderobe, Zugang zum Gäste-WC und Durchgang zur Diele. Von hier ist Küche, Wohnbereich, Holzterasse nach oben und Steintreppe zum Keller erschlossen. Die Küche mit ca. 8,7 m² bietet Platz für eine voll ausgestattete Einbauküche und ggf. Essgelegenheit. Die Küche könnte sogar – je nach Geschmack - zum Wohnraum hin offen gestaltet werden.

Im Obergeschoß befinden sich zwei Schlaf-/Kinderzimmer und das in 2013 modernisierte Bad mit Wanne, Waschbecken und WC.

Das Dachgeschoß ist ausgebaut, mit kleinem Flur, dem Studio mit großem Dachflächenfenster und einem „Bad“ (Waschbecken und WC). Hier könnte auch eine Dusche / Wanne eingebaut werden.

Darüber gibt es noch einen Speicher / Stauraum, der über eine Klapptüre mit Auszugleiter erreichbar ist.

Auch der Keller mit 3 Räumen bietet noch viel Platz. So gibt es hier neben dem Heizungsraum = Waschküche einen Aufbewahrungsraum / Speis und einen Hobbyraum/Werkstatt mit kl. Fenster.

Das Haus ist derzeit vermietet und pfleglich bewohnt (seit 2014); Selbstbezug ist grundsätzlich möglich. Es ist in einem generell guten Zustand.

Zum Haus gehört eine Einzelgarage (ca. 80 m vom Haus entfernt)

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bei ernsthaftem Interesse laden wir Sie herzlich ein, sich dieses charmante Häusl nach telefonischer Absprache ! anzusehen.

Eine Käuferprovision fällt nicht an, da der Anbieter (Hans-Jürgen Steg, zert. Sachverständiger für Immobilienbewertung nach ISO/IEC 17024, ZIS Sprengnetter Zert (S) mit den Eigentümern befreundet ist. Er freut sich auf Ihre Detailfragen unter Tel.: 089/13939091

Lage

Größenzell – eigenständig, modern, zentral, grün

Gröbenzell ist eine der begehrtesten Randgemeinden von München, im Westen, nur ca. 20 Minuten vom Münchner Zentrum. Zur S-Bahn sind es 8 Gehminuten. Die Innenstadt, aber auch Flughafen, Naherholungs-gebiete und Fernziele sind über die Autobahnen A8 und A99 bestens erschlossen.

Alle Einrichtungen des täglichen Lebens sind hier in Fußdistanz zu erreichen. Geschäfte, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Kneipen jeder Geschmacksrichtung sowie die meisten Discounter, hier bleiben keine Wünsche offen. Auch Schulen und KiTas sind ausreichend vorhanden.

Der Freizeitwert der gewachsenen Gemeinde mit knapp 20.000 Einwohnern ist weit überdurchschnittlich. Die Nähe zum Fünfseenland, sowie den eigenen Naherholungsgebieten wie Aubinger Lohe, Langwieder-, Gröbenzeller - und Olchinger See, macht Gröbenzell so begehrt. Zahlreiche Sportvereine, Freizeitgelände, Tennisanlagen und sechs Golfplätze eröffnen Möglichkeiten für Groß und Klein.

Das Haus liegt absolut ruhig in einer Reihenhause-Siedlung, nur ca. 500 m vom Ortszentrum Gröbenzell entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	194,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Zuwegung

Exposé - Galerie



Rückansicht



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Eingang / Treppe



Gäste-WC im EG

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Schlafzimmer OG / Balkon

Exposé - Galerie



Bad aus 2013



Toilette DG

Exposé - Galerie



Dachstudio



Gas-Brennwert-Heizung

Exposé - Galerie

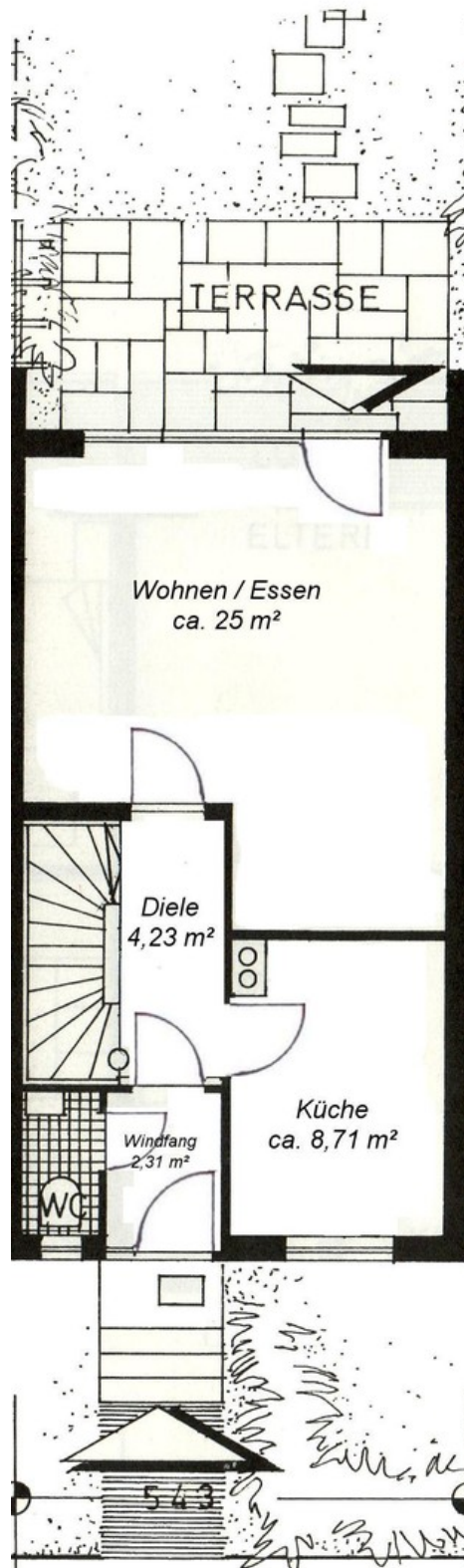


Einzelgarage ca. 80 m



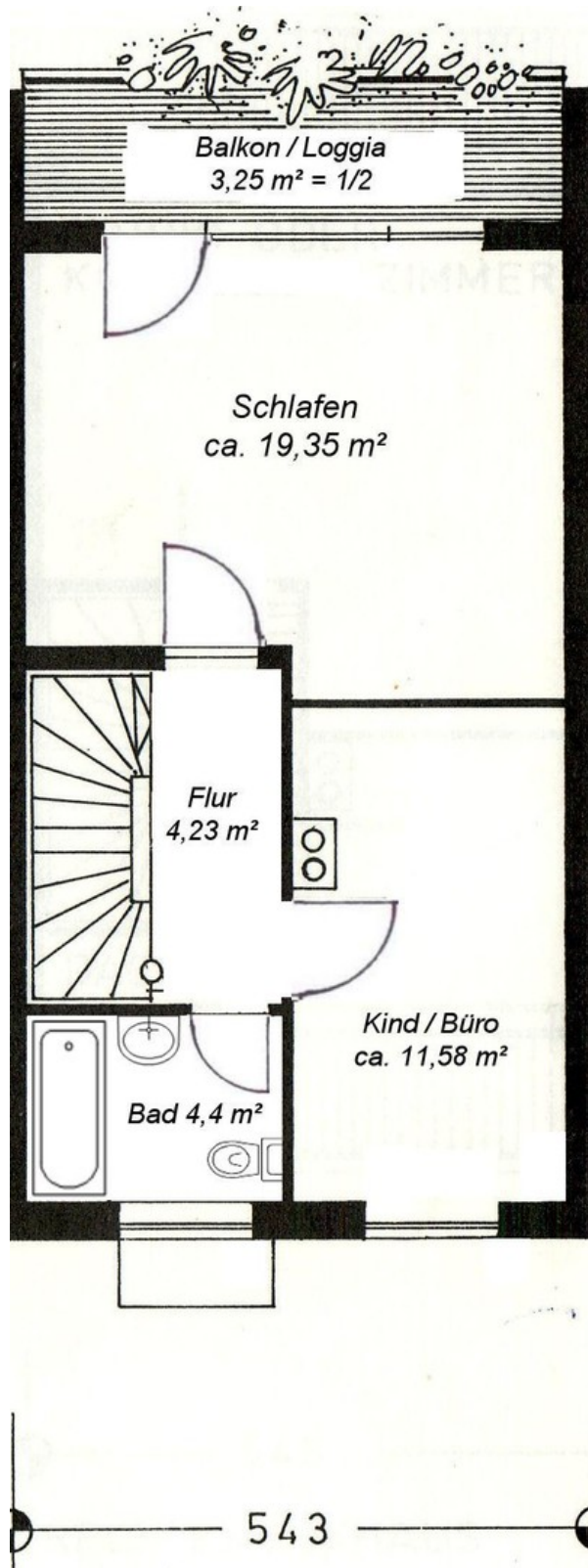
Umgebung / Sackgasse

Exposé - Grundrisse



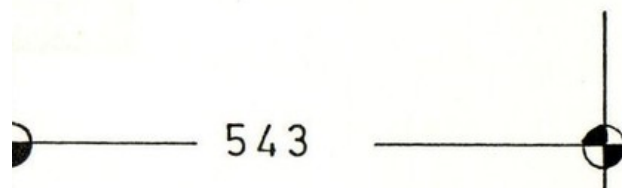
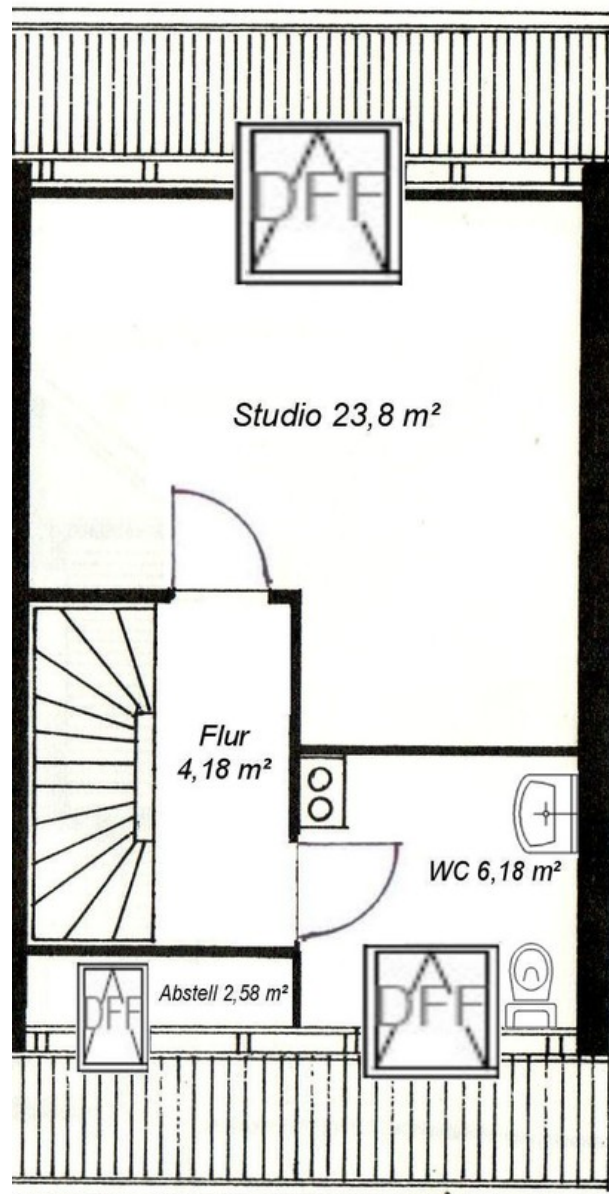
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



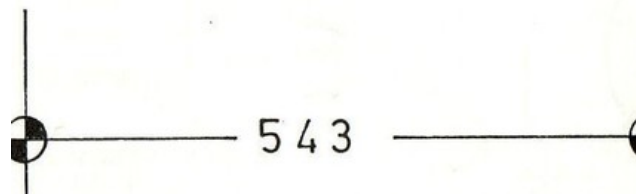
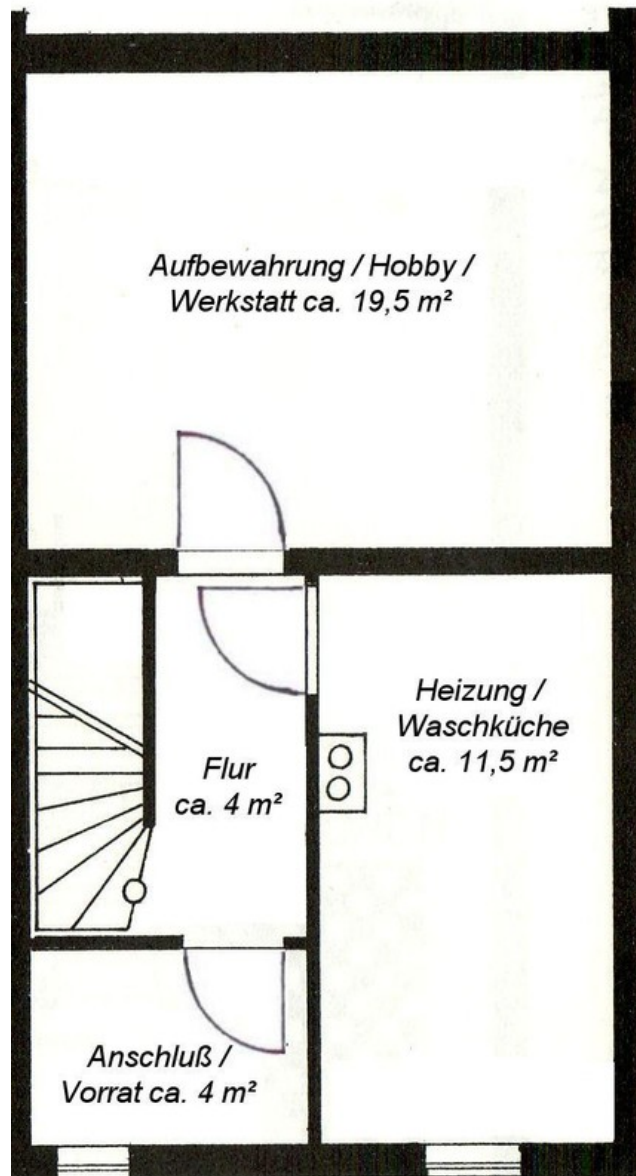
Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss UG

Exposé - Grundrisse

