

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Grünwald

### Charmante Doppelhaushälfte in Bestlage Grünwald von Privat



Objekt-Nr. **OM-471959**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.490.000 €**

Ansprechpartner:  
Sandra Salzgeber

Aurikelstr.3  
82031 Grünwald  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in einer gefragten Wohnlage Grünwalds und bietet auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein attraktives Zuhause mit viel Privatsphäre, gewachsenem Wohncharakter und schönen Außenbereichen.

Im Erdgeschoss bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit ca. 42 m<sup>2</sup> den Mittelpunkt des Hauses. Der angrenzende Wintergarten öffnet den Blick in den sonnigen, uneinsehbaren Südgarten und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch eine moderne Küche mit Naturstein-Arbeitsplatten, Einbaugeräten und Fußbodenheizung sowie ein Gäste-WC und eine Diele mit Garderobe.

Das Obergeschoss umfasst drei gut geschnittene Zimmer sowie ein modernisiertes Badezimmer mit begehbare Dusche, Badewanne und hochwertigen Dornbracht-Armaturen. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Südbalkon mit Blick in den Garten.

Das ausgebaute Dachgeschoss ist über eine Massivholztreppe erreichbar und bietet dank großem Dachflächenfenster einen hellen, vielseitig nutzbaren Zusatzbereich – beispielsweise als Arbeitszimmer, Atelier, Gästezimmer oder Rückzugsort.

Im Untergeschoss stehen ein großzügiger Hobbyraum, eine Waschküche sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Insgesamt verbindet das Haus eine solide Grundsubstanz mit bereits modernisierten Bereichen und bietet zugleich Spielraum für individuelle Wohnideen.

## Ausstattung

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem gepflegten, teilmodernisierten Zustand und verfügt über zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die das Wohnen besonders angenehm machen.

### \*Wohnen & Innenbereich\*

Parkettböden im Wohnbereich

Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit ca. 42 m<sup>2</sup>

Wintergarten mit direktem Zugang zum Südgarten

Ausgebautes Dachgeschoss mit großem Dachflächenfenster

Massivholztreppe zum Dachgeschoss

Gäste-WC im Erdgeschoss

Großzügiger Hobbyraum im Untergeschoss

### \*Küche & Bad\*

Moderne Einbauküche

Naturstein-Arbeitsplatten

Einbaugeräte

Fußbodenheizung in der Küche

Modernisiertes Badezimmer

Begehbare Dusche

Badewanne

Hochwertige Dornbracht-Armaturen

### \*Außenbereich & Parken\*

Sonniger, uneinsehbarer Südgarten

Terrasse

Südbalkon

Elektrische Markise

Brunnen im Garten

4 Stellplätze, davon 2 Garagen

### \*Technik & Sicherheit\*

Gas-Zentralheizung

Alarmanlage

Videogegensprechanlage mit Kamera

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Besichtigungstermine werden gerne nach Vereinbarung arrangiert. Bitte nehmen Sie telefonisch oder per E-Mail Kontakt auf. Alle Angaben nach bestem Wissen des Eigentümers — ohne Gewähr.

## **Lage**

Grünwald zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen im Münchner Süden und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, viel Grün und der Nähe zu Forst Grünwald sowie den Isarauen.

Für Familien bietet die Lage sehr gute Voraussetzungen: Das Gymnasium Grünwald ist ca. 1,4 km entfernt, der Kindergarten Wörnbrunn ca. 1,0 km. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Freizeitangebote und medizinische Versorgung sind gut erreichbar. Im direkten Umkreis sind unter anderem Edeka, Krankenhaus Harlaching, Gastronomie Wörnbrunn sowie die Tram 25 an der Ludwig-Thoma-Straße erreichbar.

Die Anbindung an München ist ebenfalls attraktiv. Die A995 ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar; der Münchner Hauptbahnhof ist ca. 12,9 km entfernt und mit dem Pkw in rund 28 Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Garagen



Eingang

# Exposé - Galerie



Südgarten



Garderobe

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur EG

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Flur OG

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Schlafzimmer I

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer II



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Südbalkon



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie

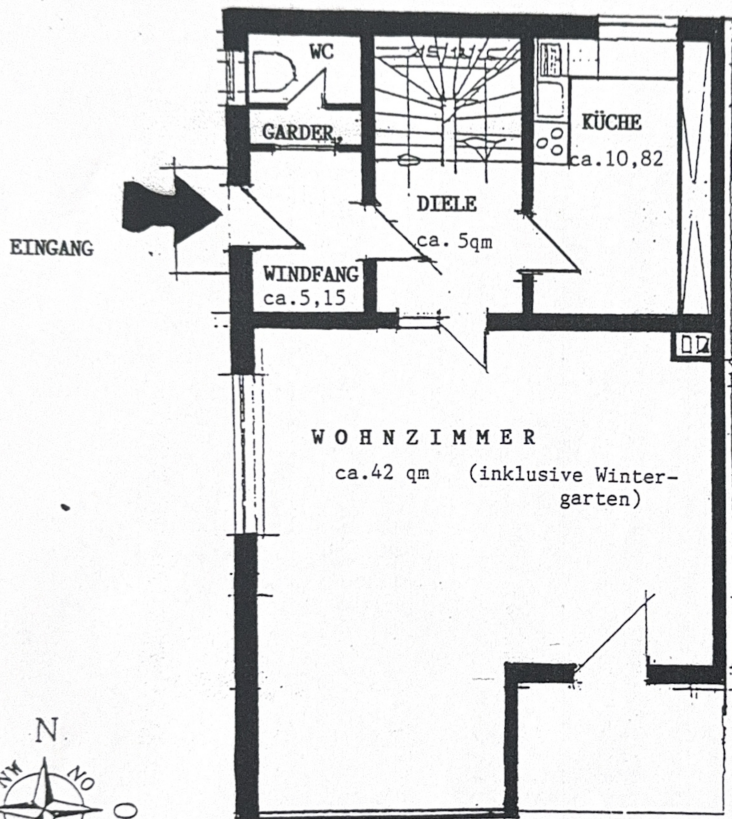


Umgebung

# Exposé - Grundrisse

## DOPPELHAUSHÄLFTE IN GRÜNWALD Aurikelstraße 3

N O R D



S Ü D

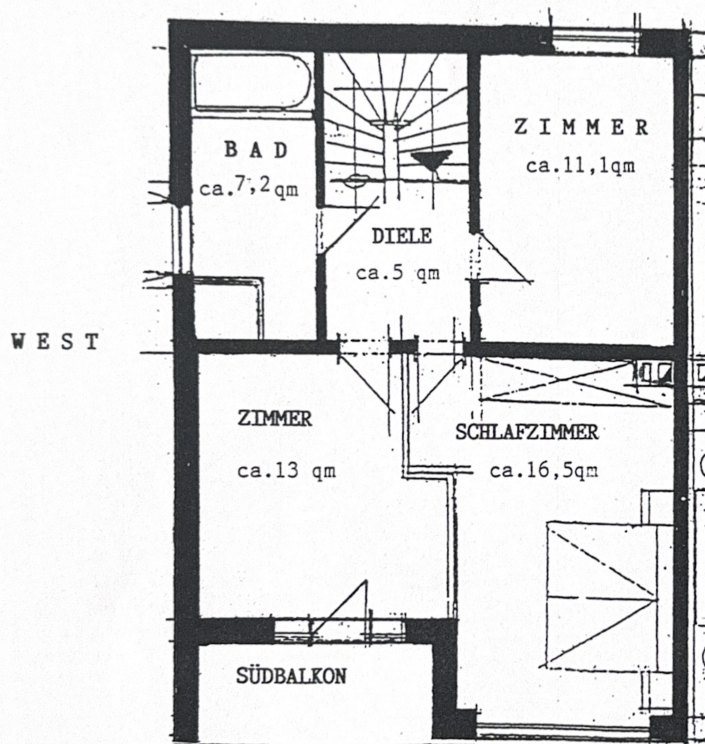
E R D G E S C H O S S

Der Grundrißplan ist nicht maßstabsgetreu !

# Exposé - Grundrisse

DOPPELHAUSHÄLFTE IN GRÜNWALD  
Aurikelstraße 3

N O R D



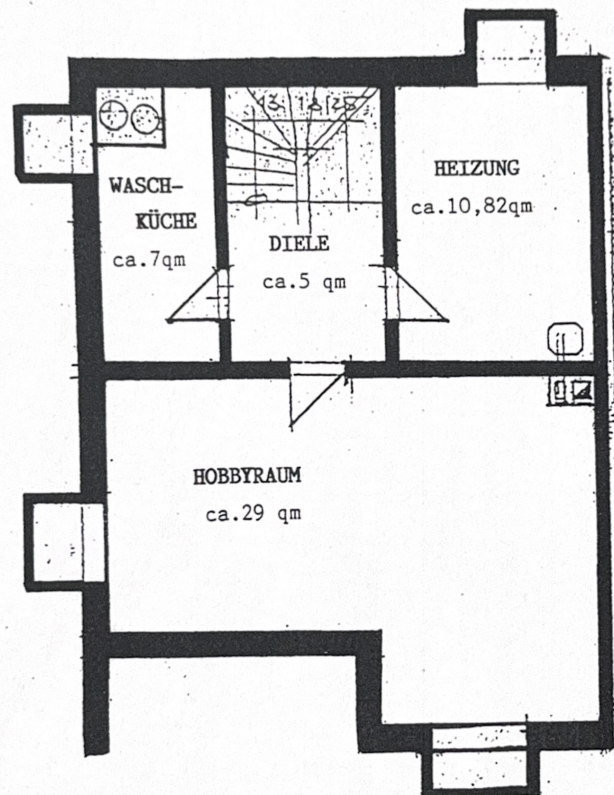
S Ü D

O B E R G E S C H O S S

Der Grundrißplan ist nicht maßstabsgetreu !

# Exposé - Grundrisse

*DOPPELHAUSHÄLFTE IN GRÜNWALD*  
Aurikelstraße 3



U N T E R G E S C H O S S

Der Grundrißplan ist nicht maßstabsgetreu !