

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Grünwald

**Doppelhaushälfte in Grünwald - komfortable 466 m<sup>2</sup> für Sie und Ihre Familie!**



Objekt-Nr. **OM-209721**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **2.250.000 €**

82031 Grünwald  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	567,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	206,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte befindet sich auf einem sonnigen, ca. 567 m<sup>2</sup> großem Grundstück im exklusiven Villenvorort Grünwald. Das Haus wurde 1970 in massiver Ziegelbauweise errichtet und laufend instandgesetzt (siehe Ausstattung). Ein Highlight des Hauses ist sicherlich der riesige Wohnbereich im ersten Obergeschoss mit über 50 m<sup>2</sup> großer Dachterrasse und zwei Balkonen rund um den Wohnbereich. Auf Grund der vielen großen Fenster und Fenstertüren ist das gesamte Obergeschoss lichtdurchflutet. Eine moderne offene Küche und der Kamin befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Die vier Schlafzimmer, sowie ein großes Tageslichtbad und ein Gäste-WC liegen im Erdgeschoss. Von hier aus haben Sie Zugang zu einer weiteren Terrasse mit ca. 13 m<sup>2</sup> in Süd-Ost-Ausrichtung und dem schönen eingewachsenen, sonnigen Garten mit praktischem und geräumigen Gartenhaus.

Ein weiteres Highlight des Hauses befindet sich im Untergeschoss mit dem ca. 81 m<sup>2</sup> großem Spa-Bereich mit beheiztem Schwimmbad mit Gegenstromanlage, Sauna, Dusch- und Liegebereich sowie einem weiteren kleinen Bad. Durch das abgegrabene Grundstück haben Sie nicht nur direkten Zugang zum Garten, sondern auch viel Licht im Spa-Bereich.

Der über 50 m<sup>2</sup> große Hobbyraum ist sehr gut wohnlich nutzbar, da Ihnen fünf weitere Räume als Nutzfläche zur Verfügung stehen.

Rundum ein Haus zum Wohlfühlen und genügend Platz für eine große Familie.

Überzeugen Sie sich selbst.

## Ausstattung

- Dachterrasse mit ca. 45 m<sup>2</sup>
- Wohnbereich im 1. OG mit über 50 m<sup>2</sup>
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Moderne offene Küche mit Markengeräten
- Vier Schlafräume im EG
- Tageslichtbad und Gäste-WC im EG
- Weitere grosse Süd-Ost-Terrasse mit großem und sonnigen Garten
- Beheiztes Schwimmbad mit Sauna und weiterem Bad im UG
- Direkter Zugang vom Schwimmbad in den Garten
- Hobbyraum mit über 50 m<sup>2</sup> und weiteren ca. 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche im UG
- insgesamt 466m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche !!
- Geräumige Doppelgarage
- Zwei praktische Gartenhäuser

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Modernisierungen :

- 2012 Anschluss an die Erdwärme Grünwald
- 2012 Gäste WC komplett neu, Eingangsbereich Flur neu gefliest
- 2015 Sämtliche Fenster und Türen mit Sicherheitsbeschlägen und Pilzkopfverriegelungen absichern lassen
- 2015 Sämtliche Kellerschächte gegen Herausheben absichern lassen
- 2015 Filteranlage Schwimmbad erneuert
- 2019/2020 sämtliche Fensterscheiben im Haus erneuert
- 2020 Holzbalkone und -vertäfelung rundum neu lasiert
- 2022 Hobbyraum und Büro neue Böden in Vinyl

Kein Makler - keine Provision - Verkauf direkt vom Eigentümer!

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in Grünwald, eine der bekanntesten und begehrtesten Adressen im Münchner Umland. Mit herrlichen Villen, weitläufigen Grundstücken mit altem Baumbestand und geschmackvollen, stilvollen Häusern präsentiert sich Grünwald als eine der exklusivsten Gemeinden. Sie ist auch aufgrund der idealen Balance zwischen Internationalität und starker Orientierung auf Familien bekannt. Mit einem Gymnasium, mehreren Kindergärten und Kindertagesstätten, Grundschule, Musikschule und zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten verfügt Grünwald über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Umgeben von weitläufigen Wäldern und Naturparks bieten sich Wanderungen und erholsame Spaziergänge mit Familie und Freunden an. Doch Lebensqualität wird nicht nur aufgrund des einzigartigen Naturumfeldes groß geschrieben: Neben zahlreichen Geschäften für den täglichen Bedarf wird Ihnen auch ein hohes Niveau in der Gastronomie und im Einzelhandel im Grünwalder Ortskern angeboten. Grünwald ist an das Münchner Nahverkehrsnetz durch die Straßenbahn-Linie 25 angeschlossen. Mit dem Auto fährt man ca. 25 Minuten in die Münchner Innenstadt. Die in wenigen Minuten erreichbare Autobahn (A995) führt in ca. 45 Minuten zum Flughafen.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



WOHNBEREICH

# Exposé - Galerie



WOHNBEREICH



KÜCHE

# Exposé - Galerie



KÜCHE



Quooker -e inkl. Wasserhahn

# Exposé - Galerie



KOCHFELD

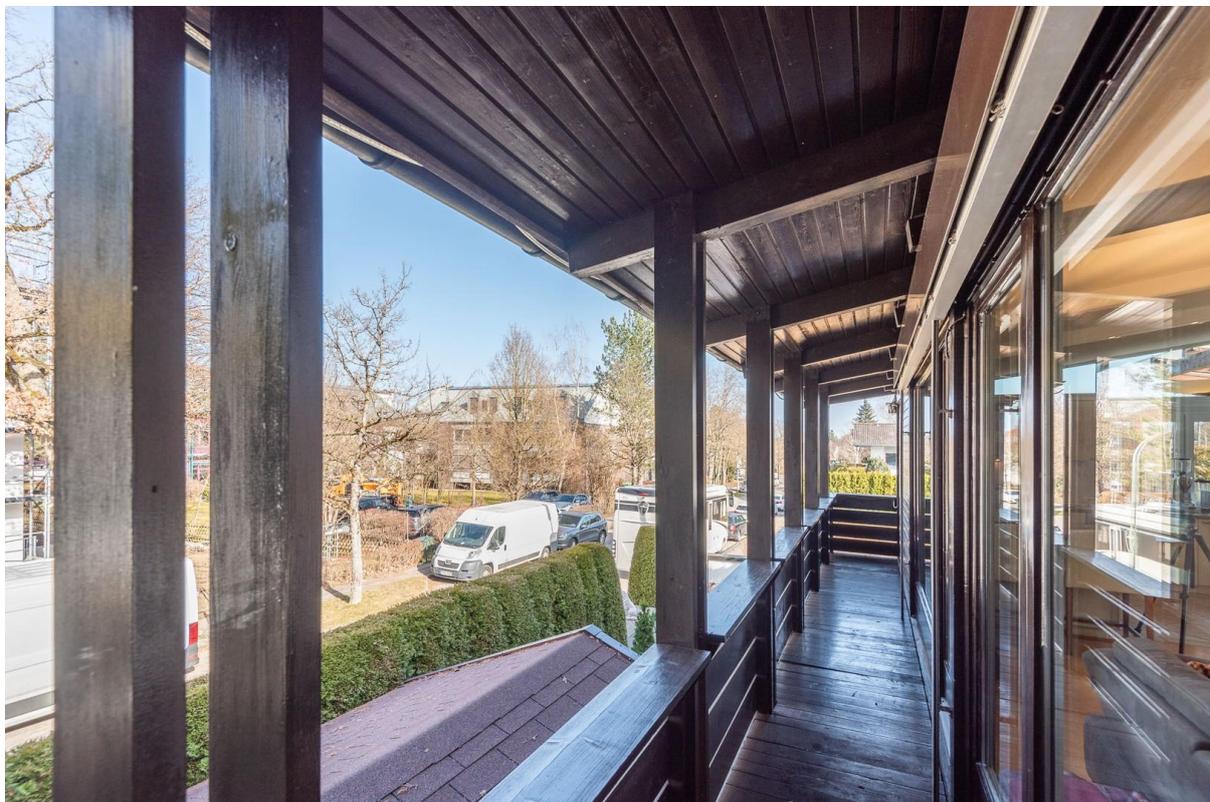


BLICK RICHTUNG TERRASSE

# Exposé - Galerie



OFFENER KAMIN



BALKON ZUM GARTEN

# Exposé - Galerie



BLICK AUF TERRASSE



TERRASSE

# Exposé - Galerie



GARTEN



GARTEN

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



EINGANGSBEREICH



GÄSTE WC

# Exposé - Galerie



SCHLAFZIMMER 1



BADEZIMMER neben SZ1 und SZ2

# Exposé - Galerie



SCHLAFZIMMER 2



SCHLAFZIMMER 3 GARTENSEITE

# Exposé - Galerie



GÄSTE-/KINDERZIMMER



BÜRO

# Exposé - Galerie

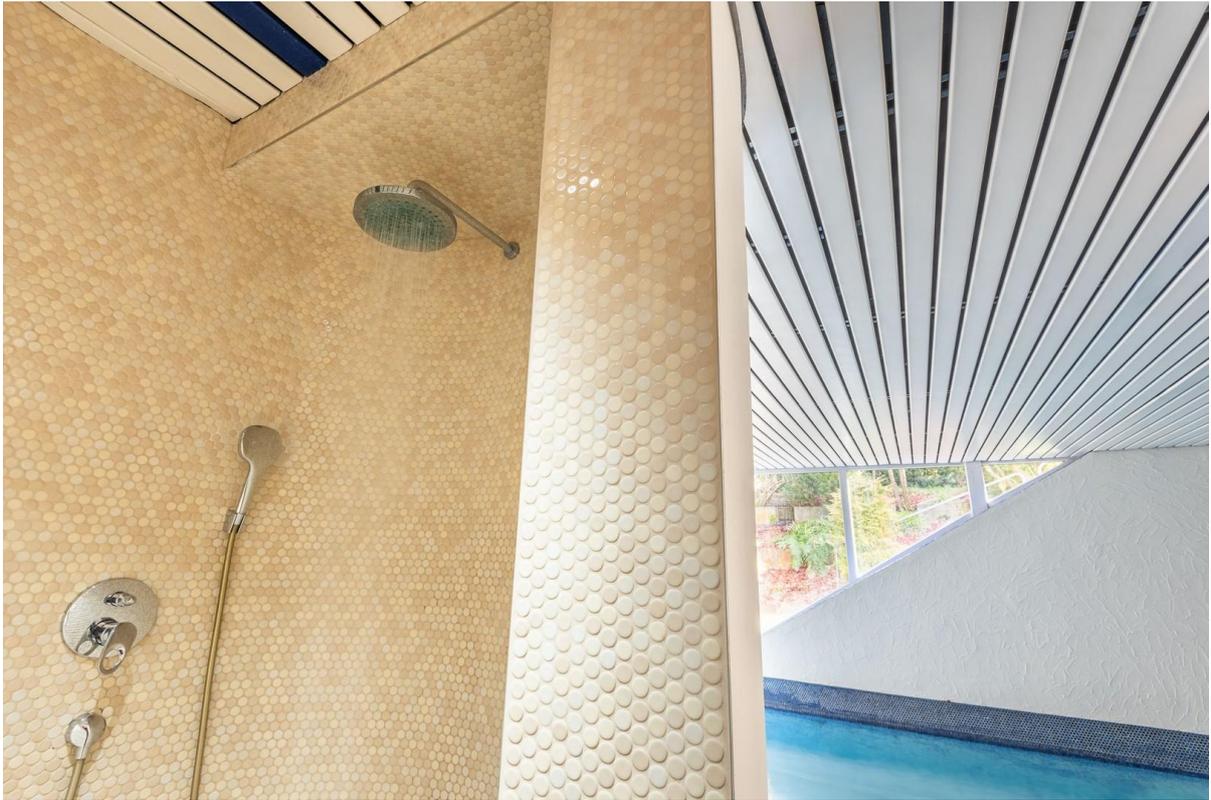


WÄSCHERAUM

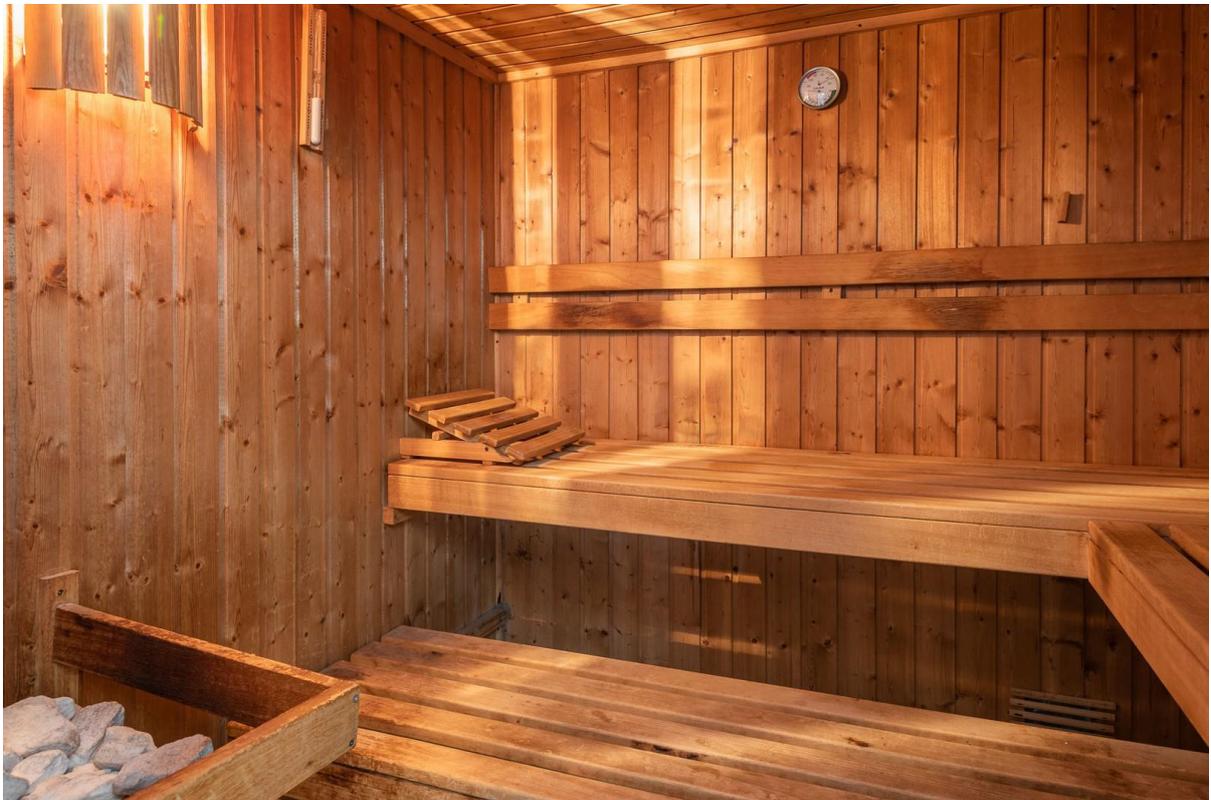


WELLNESSBEREICH POOL

# Exposé - Galerie



WELLNESSBEREICH DUSCHE



WELLNESSBEREICH SAUNA

# Exposé - Galerie



WELLNESSBEREICH WC

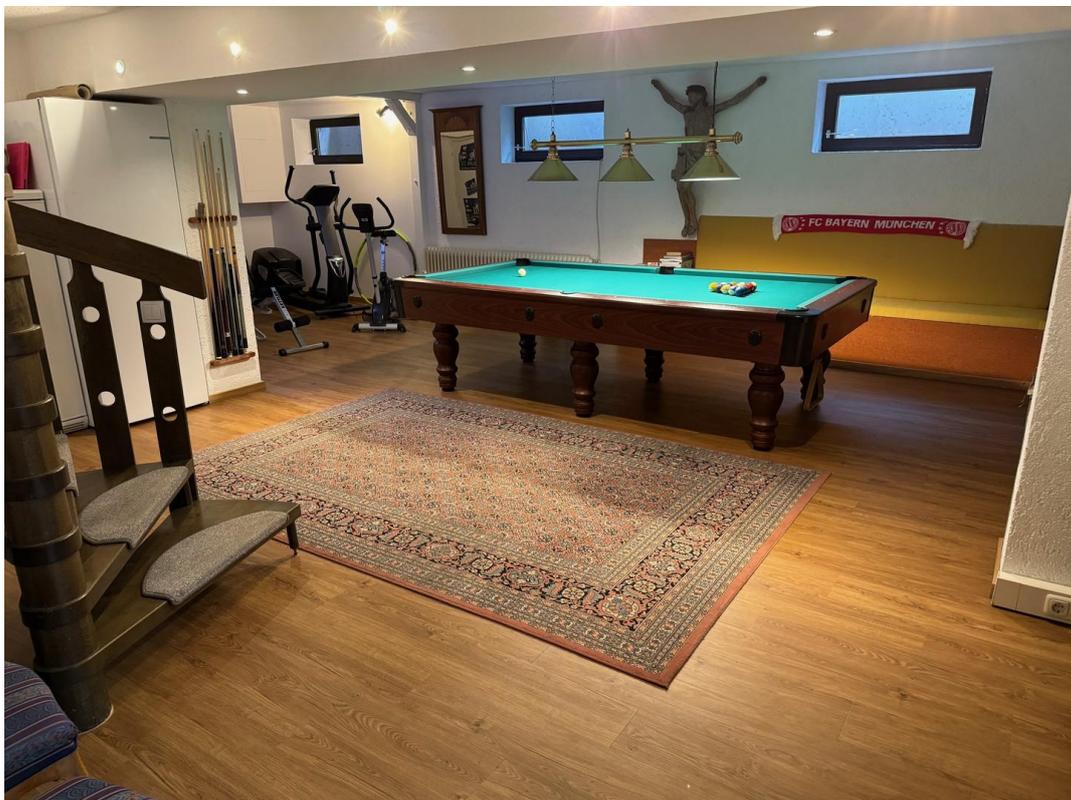


HOBBYRAUM Wendeltreppe

# Exposé - Galerie



HOBBYRAUM mit FITNESSGERÄTEN



HOBBYRAUM mit BILLARDTISCH

# Exposé - Galerie



GARTEN



SCHWIMMBAD Treppe zum Garten

# Exposé - Galerie



GARTENHAUS Vorderseite

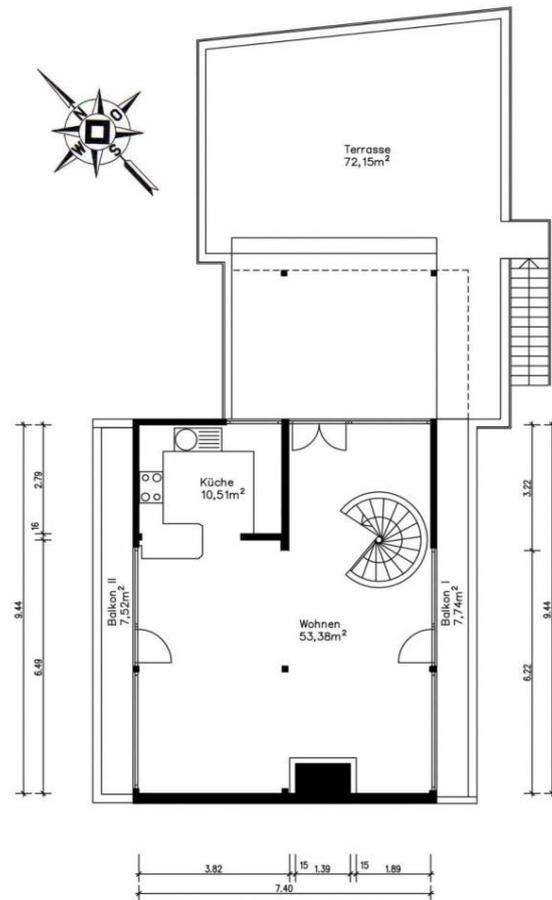


AUFFAHRT DOPPELGARAGE

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Dachgeschoss

---

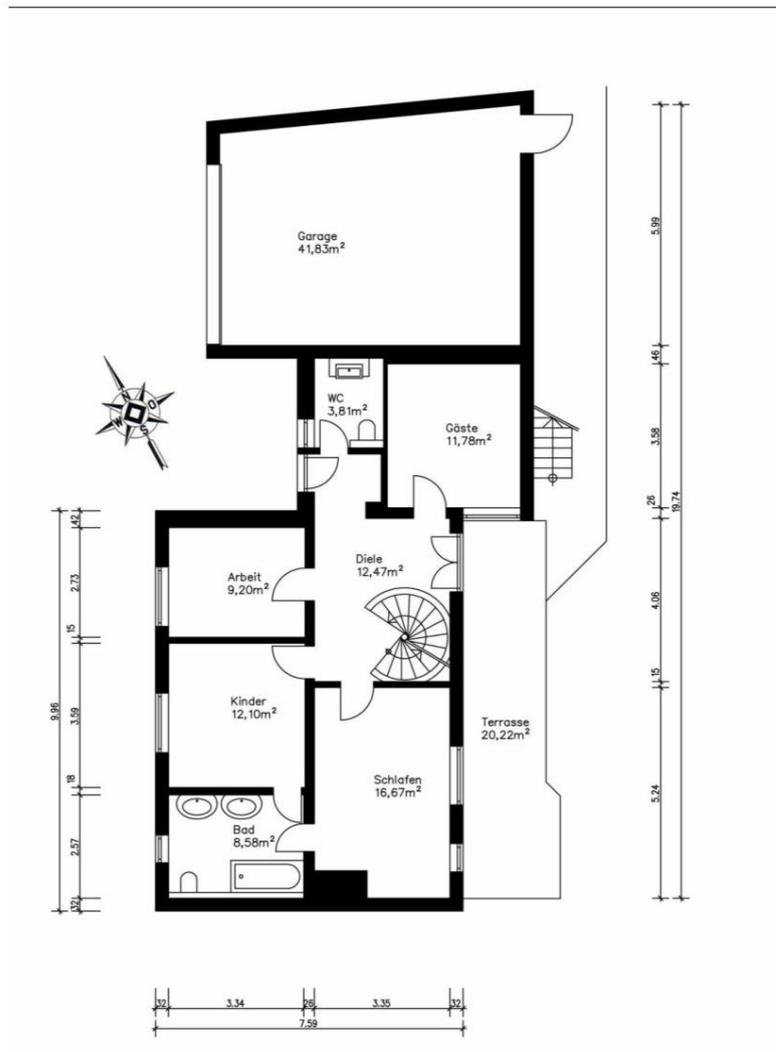


Exposé 35509 | Kaufobjekt

[www.aigner-immobilien.de](http://www.aigner-immobilien.de)

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Erdgeschoss

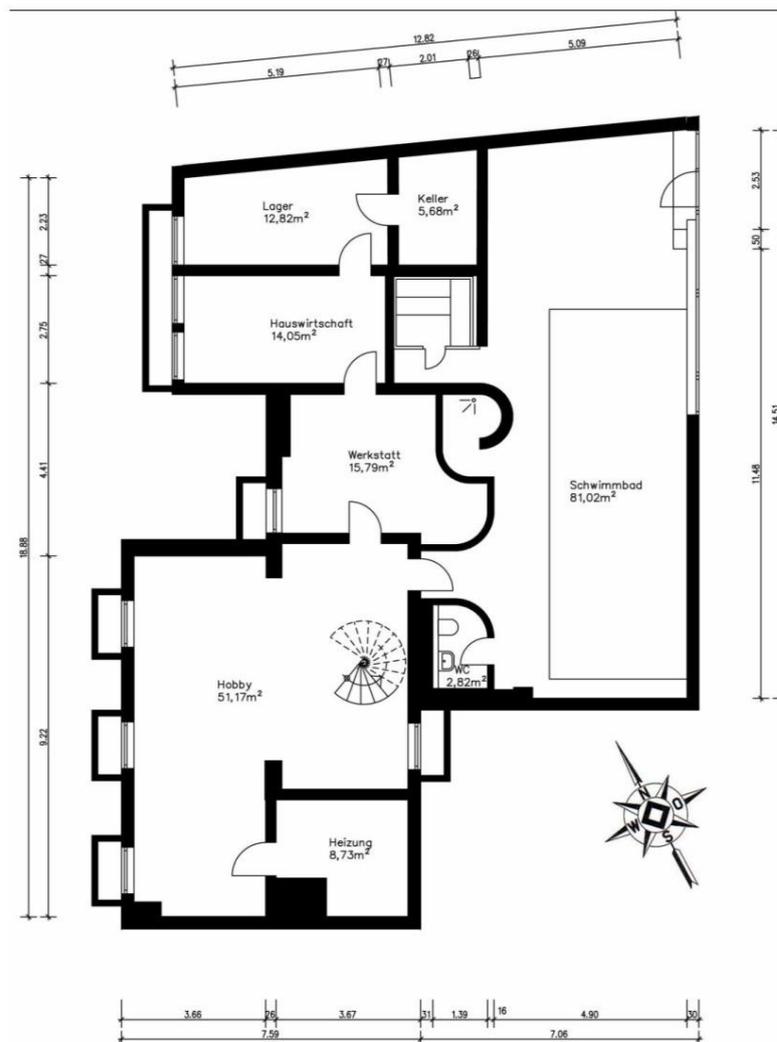


Exposé 35509 | Kaufobjekt

[www.aigner-immobilien.de](http://www.aigner-immobilien.de)

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Untergeschoss



Exposé 35509 | Kaufobjekt

[www.aigner-immobilien.de](http://www.aigner-immobilien.de)

# Exposé - Anhänge

1.

# Wohn-Nutzflächenaufstellung

## Wohn-/Nutzflächenberechnung Ludwig-Ganghofer-Straße 14a, 82031 Grünwald

Flächenaufstellung DG						
Räume	Wohnfläche				Nutzfläche	Wohnfläche
	voll	zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4		
Wohnen	53,38 m <sup>2</sup>					53,38 m <sup>2</sup>
Küche	10,51 m <sup>2</sup>					10,51 m <sup>2</sup>
Balkon I		3,87 m <sup>2</sup>			3,87 m <sup>2</sup>	3,87 m <sup>2</sup>
Balkon II		3,76 m <sup>2</sup>			3,76 m <sup>2</sup>	3,76 m <sup>2</sup>
Terrasse		11,41 m <sup>2</sup>	16,44 m <sup>2</sup>		44,30 m <sup>2</sup>	27,85 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>		<b>99,37 m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzfläche</b>		<b>51,93 m<sup>2</sup></b>	<b>99,37 m<sup>2</sup></b>

Flächenaufstellung EG						
Räume	Wohnfläche				Nutzfläche	Wohnfläche
	voll	zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4		
Diele	12,47 m <sup>2</sup>					12,47 m <sup>2</sup>
Gäste	11,78 m <sup>2</sup>					11,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,67 m <sup>2</sup>					16,67 m <sup>2</sup>
Bad	8,58 m <sup>2</sup>					8,58 m <sup>2</sup>
Kinder	12,10 m <sup>2</sup>					12,10 m <sup>2</sup>
Arbeit	9,20 m <sup>2</sup>					9,20 m <sup>2</sup>
WC	3,81 m <sup>2</sup>					3,81 m <sup>2</sup>
Terrasse			6,74 m <sup>2</sup>		13,48 m <sup>2</sup>	6,74 m <sup>2</sup>
Garage					41,83 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche</b>		<b>81,35 m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzfläche</b>		<b>41,83 m<sup>2</sup></b>	<b>81,35 m<sup>2</sup></b>

Flächenaufstellung UG						
Räume	Wohnfläche				Nutzfläche	Wohnfläche
	voll	zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4		
Hobby					51,17 m <sup>2</sup>	
Schwimmbad					81,02 m <sup>2</sup>	
WC					2,82 m <sup>2</sup>	
Werkstatt					15,79 m <sup>2</sup>	
Hauswirtschaft					14,05 m <sup>2</sup>	
Lager					12,82 m <sup>2</sup>	
Keller					5,68 m <sup>2</sup>	
Heizung					8,73 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzfläche</b>		<b>192,08 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>180,72 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Gesamt</b>	<b>285,84 m<sup>2</sup></b>