

Exposé

Einfamilienhaus in Gröbenzell

**Neue Adresse - Neues Glück! - Freistehendes EFH auf
großem, sonnigen Grund in Gröbenzell**



Objekt-Nr. OM-288298

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.145.000 €**

Ansprechpartner:
Brüner, Thomas
Mobil: 0152 31702247

82194 Gröbenzell
Bayern
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	620,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	173,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	116,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine attraktive Immobilie, wie sie nur selten auf dem Markt zu finden ist: Sehr gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus mit individuellem Grundriss in klassischer Ziegelbauweise und Keller in Betonbauweise. Das Haus wurde 1981 unter energetischen Gesichtspunkten gebaut, die weit über dem damaligen Standard lagen und auch heute noch den Bedürfnissen entsprechen. Dazu gehören dreifachverglaste Fenster, isoliertes Dach, eine zentrale, elektrische Nachtspeicherheizung mit Fußbodenheizung im EG. Hier empfiehlt es sich, die Nachtspeicherheizung durch eine moderne Wärmepumpe zu ersetzen.

Das Haus besticht u.a. durch ein großzügigen Wohn/ Essbereich von ca. 40 qm und Kachelofen. Ferner befinden sich im EG ein helles, geräumiges Schlafzimmer mit Einbauschränken, ein Arbeitszimmer, ein großes Bad mit Dusche und Badewanne, sowie eine Küche. Ein separates Gäste WC befindet sich im Eingangsbereich. Hier befindet sich auch ein durch eine Tür abgetrennter Ausgang in den ersten Stock. Dieser besteht momentan aus einem einzigen, großen Raum. Er kann mit geringem Aufwand in Trockenbauweise in zwei Einzelzimmer und evtl. zusätzlichem Bad aufgeteilt werden. Die hierzu notwendigen Anschlüsse sind bereits vorhanden. Das Haus würde dann über drei Schlafzimmer verfügen und wäre insbesondere für Familien mit bis zu zwei Kindern sehr attraktiv.

Der Keller ist aufgeteilt in einen großen Wasch- Heizungsraum, zwei Hobbyräumen mit isolierten Aussenwänden, wobei der eine Raum als Gäste- Schlafzimmer genutzt wurde und einem Vorratsraum.

Eine Doppelgarage (hintereinander) und ein Stellplatz vor der Garage bieten viel Stellfläche.

Ausstattung

Das Haus wurde regelmäßig renoviert und befindet sich in einem ausserordentlich gutem Zustand.

-Es empfiehlt sich, die Heizung gegen eine moderne Wärmepumpe zu tauschen, wodurch der Energieaufwand um ca. 75% - 80% gesenkt werden kann. Ein entsprechendes Angebot für eine Vaillant Wärmepumpe (aroTherm plus VWL 125) incl. Verlegung Fußbodenheizung im ersten Stock liegt von der Fa. Rockenberger aus München vor. Kosten abzüglich bereits genehmigtem Bundeszuschuss: 23.000 €

-Im Wohnzimmer befindet sich ein Kachelofen mit Kamineinsatz. Der Heizeinsatz wurde kürzlich erneuert und entspricht den neuesten Emissionsanforderungen.

- Die Fenster im EG, sowie die Seitenfenster im OG sind dreifachverglast.

- Im OG sind die Außenwände isoliert. Ebenso ist das Dach sehr gut isoliert.

- Im KG sind die Außenwände der zwei Hobbyräume isoliert.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Gartenstadt Gröbenzell ist durch ihre Lage mit guter S-Bahn und Autobahn Anbindung, sowie der hervorragenden Infrastruktur eine zum Leben sehr begehrte Gemeinde mit ca. 20.000 Einwohnern.

Das Grundstück befindet sich in einer reinen Wohngegend mit lockerer Bebauung im Norden von Gröbenzell. Durch seine SW-Ausrichtung ist es sehr sonnig. Die Straße ist eine reine Anliegerstraße.

Kindergärten, Grundschule (900m) und das Gymnasium (1,8 km) sind leicht mit dem Fahrrad zu erreichen. Ebenso der Walldorf- Kindergarten und die Walldorf-Schule. Eine Gesamtschule sowie eine Realschule befinden sich in Puchheim, grenznah zu Gröbenzell.

Für Mobilität ist dank der in der Nähe verkehrenden Buslinie 832 gesorgt. Ebenso ist für Pendler neben der S- Bahn Anbindung (1,5 km- 5 Min mit dem Fahrrad) die nahe Autobahnanbindung attraktiv.

Gröbenzell bietet auch für die Freizeitgestaltung viele Möglichkeiten. Das umfangreiche Freizeitzentrum an der Wildmoosstaße mit seinen diversen Sportmöglichkeiten ist nur 1,7 km entfernt. Darüber hinaus lädt im Sommer der sehr beliebte Olchinger See (2,8 km) zum Baden ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	121,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Rückansicht des Hauses

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



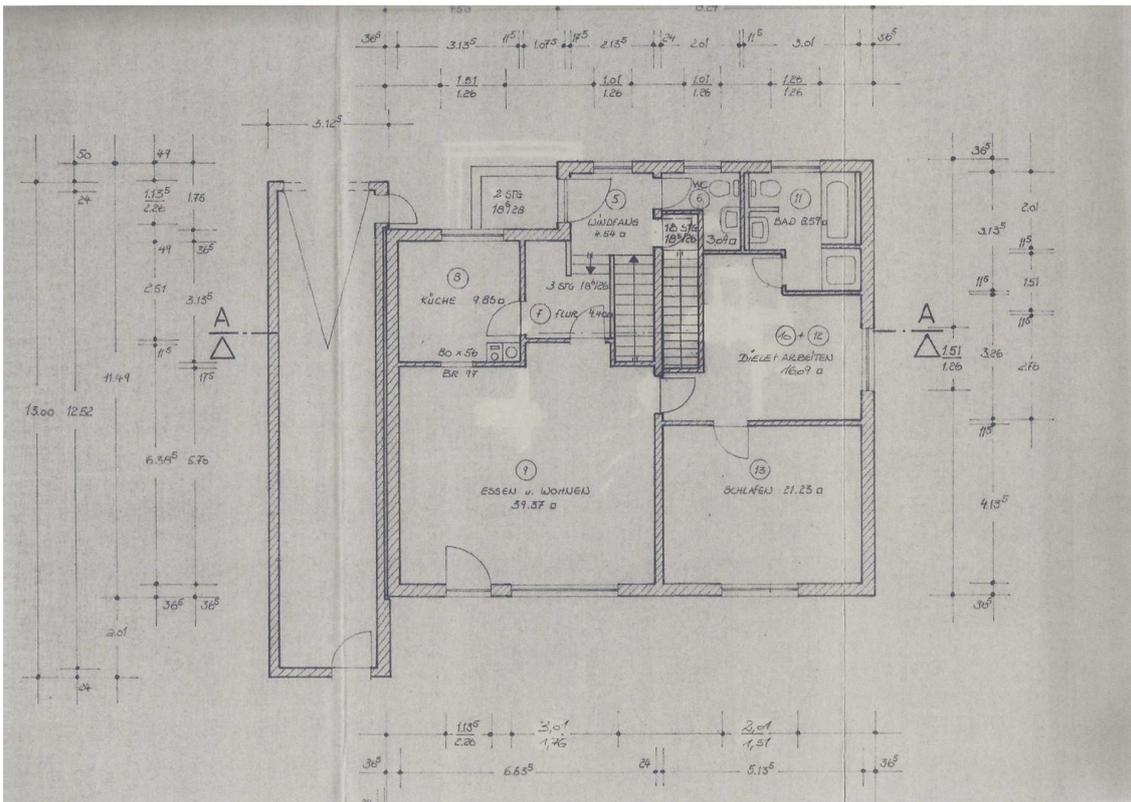
Bad

Exposé - Galerie

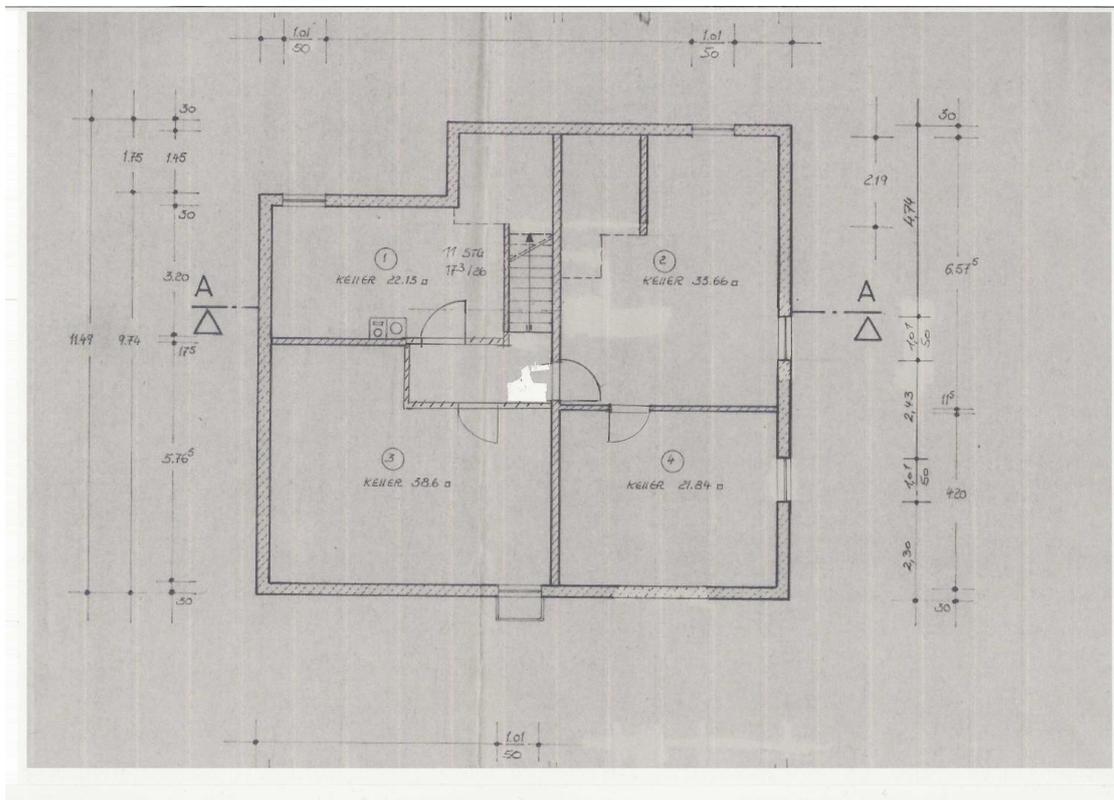


Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

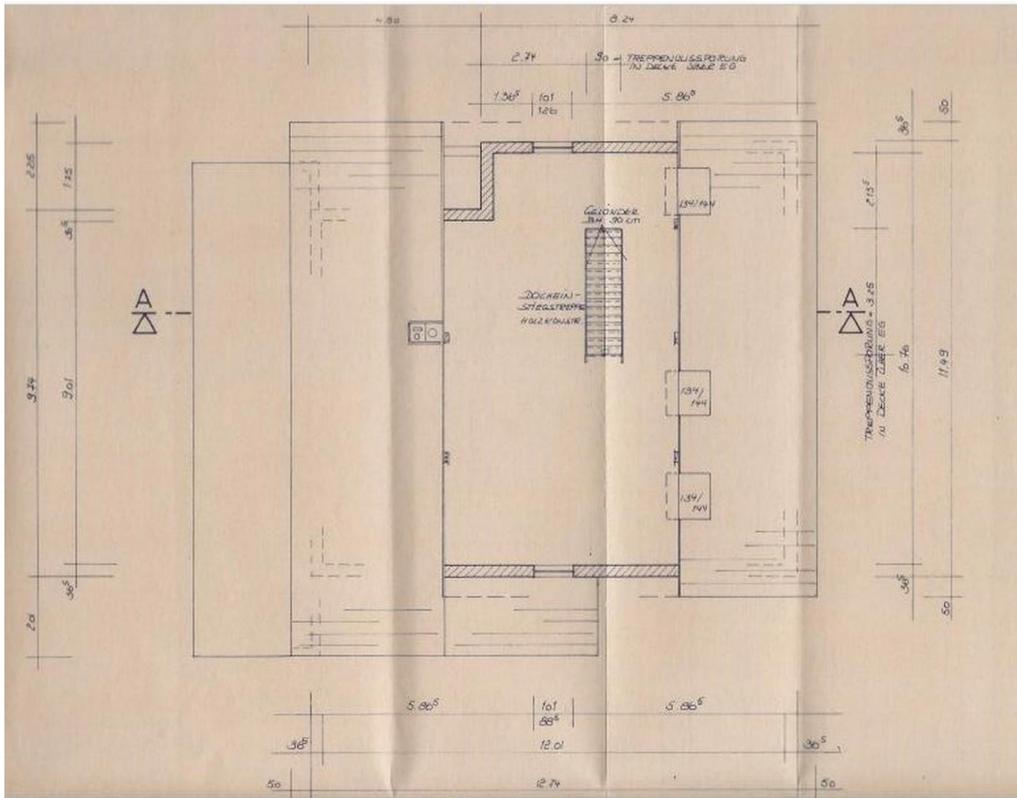


EG

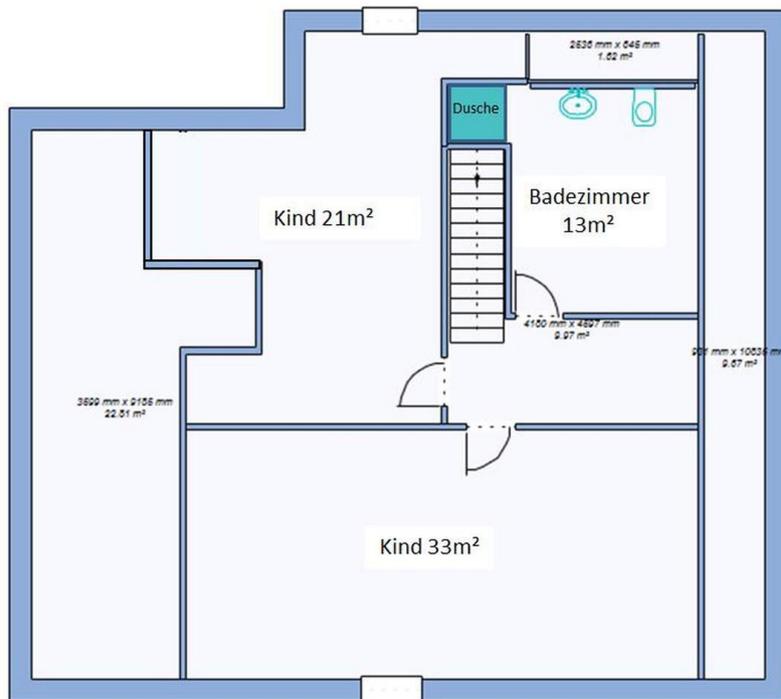


UG

Exposé - Grundrisse



OG



OG- Vorschlag Ausbau