



## FAMILIENPARADIES IN GRÜNWALD

**2.150.000 €**

Kaufpreis

**238 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche ca.

**6**

Zimmer

**480 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfl. ca.

Gewerblicher Anbieter

**Straße nicht freigegeben**

**82031 Grünwald**

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2gqjx5a> →

## Preise & Kosten

**Kaufpreis**

**2.150.000 €**

### Provision für Käufer

Bei Abschluss eines Kaufvertrages, oder wirtschaftlich ähnlichen Vertrages entsteht ein Provisionsanspruch für die Firma Angerbauer Immobilien OHG in Höhe von 2 % des Kaufpreises.

### Lage

Die wunderschöne Doppelhaushälfte in Grünwald befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Wohngegend, die von Einfamilienhäusern und schönen Gärten geprägt ist. Die Lage bietet eine hohe Lebensqualität, ideal für Familien und Naturliebhaber.

In der Umgebung gibt es zahlreiche Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Auch die Isar ist in der Nähe und bietet Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Radfahren und Wandern.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, mit Busverbindungen, die schnelle Erreichbarkeit von Grünwald und den umliegenden Gemeinden sowie München ermöglichen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere wichtige Einrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Grünwald ist eine charmante Gemeinde im oberbayerischen Landkreis München, etwa 10 Kilometer südlich der Landeshauptstadt München. Die Lage zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung aus, die von Wäldern und Wiesen geprägt ist. Der Ort liegt am rechten Ufer der Isar, was zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Freien bietet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit schnellen Zugverbindungen und einer guten Anbindung an die Autobahn A95. Grünwald bietet eine ruhige Wohnatmosphäre und ist bekannt für seine gehobenen Wohnlagen

sowie eine hohe Lebensqualität. Außerdem gibt es viele Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege, sowie kulturelle Einrichtungen.

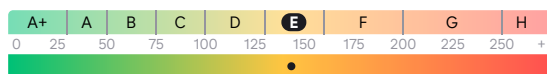
## Das Haus

Kategorie	Baujahr	Bezug
Doppelhaushälfte	1998	sofort

Derzeitige Nutzung  
frei

- ✓ Zustand: gepflegt
- ✓ voll unterkellert, Dach ausgebaut
- ✓ Terrasse, Garten
- ✓ 2 Stellplätze: Garage, Außen-Stellplatz
- ✓ Bad mit Fenster, Wanne und Dusche, Gäste-WC
- ✓ Böden: Marmorboden, Parkett
- ✓ Fenster: Sprossenfenster
- ✓ Weitere Räume: Wasch-Trockenraum
- ✓ Sauna

## Energie & Heizung Gesponsert ⓘ



Energieausweistyp	Gebäudetyp
Verbrauchsausweis	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	Wesentliche Energieträger
1998	Erdgas
Gültigkeit	Effizienzklasse
seit 26.07.2019	E
Endenergieverbrauch	
143,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	

## Weitere Energiedaten

Energieträger

Gas

Heizungsart

offener Kamin

## Details

### Objektbeschreibung

Diese großzügige Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre familienfreundliche Raumaufteilung und die attraktive Lage in Grünwald. Mit insgesamt 6 Zimmern bietet das Objekt ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Diese Doppelhaushälfte in Grünwald vereint modernes Wohnen mit einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für eine hohe Lebensqualität. Ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Platz, Komfort und Nähe zur Natur legen.

Wohnräume:

Die hellen und lichtdurchfluteten Zimmer sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Der offene Wohn- und Essbereich lädt zu geselligen Zusammenkünften ein und bietet direkten Zugang zum Garten.

Küche:

Die separate Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet genügend Platz für einen gemütlichen Essbereich.

Garten:

Der große Garten ist ein echtes Highlight und ideal für Familien. Er lädt zum Entspannen, Spielen und Feiern im Freien ein.

Wellnessbereich:

Eine integrierte Sauna im Gartenbereich bietet einen Rückzugsort für entspannende Stunden.

**Keller:**

Der großzügige Keller bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten und kann vielseitig genutzt werden, z. B. als Hobbyraum oder zur Lagerung.

**Dachgeschoss:**

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert den Wohnraum und kann als zusätzliches Schlafzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden.

**Parkmöglichkeiten:**

Eine Garage sowie ein Stellplatz bieten komfortable Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge.

**Weitere Informationen****Ausstattung**

- offener Kamin
- Marmorboden
- PV Anlage mit Akku von 11 KW und Notstromschalter
- elektrische Rollläden
- elektrisches Garagentor
- Telefon-, Antennen- und Satellitenanschluss in jedem Zimmer
- Telefonanlage mit 8 Nebenstellen installiert
- Lan-/Wlan-Anschluss in jedem Zimmer
- 2-fach Verglasung
- elektrische Sauna und Wasseranschluss

**Besichtigungstermine**

Am Besten Sie machen sich selbst ein Bild dieser wunderschönen Immobilie und kontaktieren uns unter [info@angerbauer-immobilien.de](mailto:info@angerbauer-immobilien.de), oder 0173-4453345. Gerne vereinbaren wir Ihren Wunschbesichtigungstermin, oder beantworten all Ihre Fragen.

Wir freuen uns auf Sie!

Alle Angaben beruhen auf Auskünften des Verkäufers und sind ohne Gewähr.

Stichworte

TV: Sat-Anschluss, Antennenanschluss

Sonstiges: Keller als Wohnraum nutzbar

## Anbieter der Immobilie



### Angerbauer Immobilien

Beethovenstr. 31,  
85591 Vaterstetten

Frau Petra Angerbauer  
Dein Ansprechpartner

Telefon: 08106/301593

Telefon: 01728501903

### Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2gqjx5a> →

## Alle Bilder



Innenansicht Wohnzimmer



Nachbargrenze zur Garage



Schlafzimmeransicht



Schlafzimmeransicht mit Garten



Wohnzimmer- Gartenansicht



Hausansicht

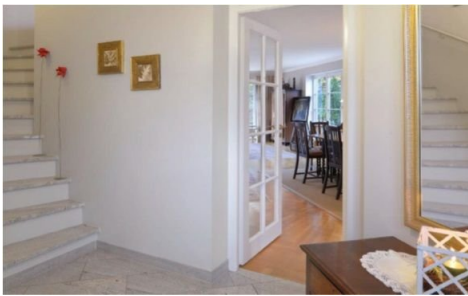




Gartenasicht



Garten



Treppenaufgang



Küche



Wohnzimmer



offener Kamin



Wohnzimmer



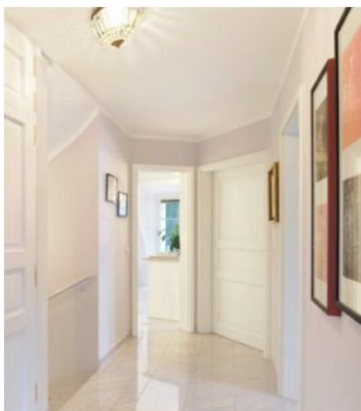
Blick auf den offenen Kamin



Blick aus dem Schlafzimmer



Bad



Flur 1. OG



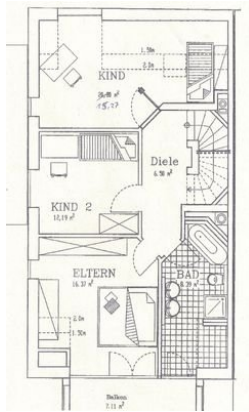
Bild15.jpg



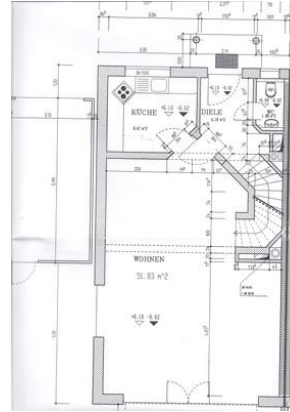
Kinderzimmer



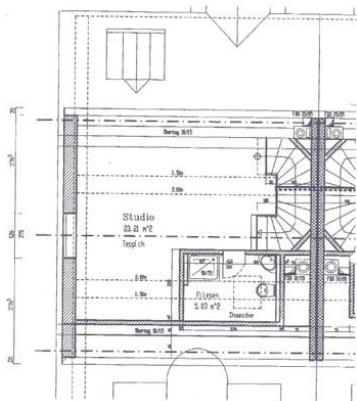
Bad



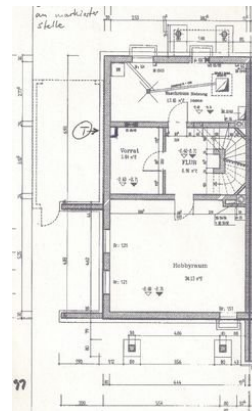
Grundriss 1. OG.jpeg



Grundriss EG.jpeg



Grundriss-DG.jpeg



Grundriss-KG.jpeg