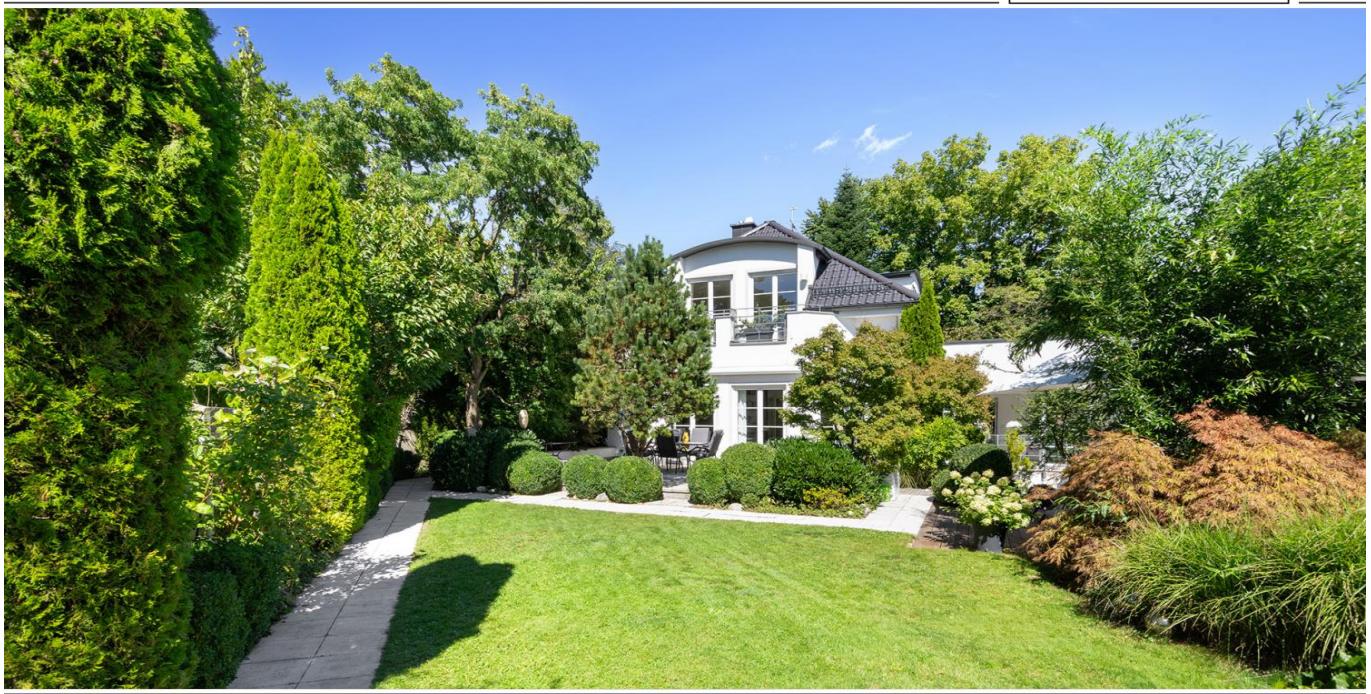


Grünwald

# Familienrefugium mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und maximaler Privatsphäre

---

*Objektnummer: 25251037*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

---

**KAUFPREIS: 2.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 257 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 628 m<sup>2</sup>**

---

Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	25251037	Kaufpreis	2.950.000 EUR
Wohnfläche	ca. 257 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten-/ mitbenutzung, Balkon
Baujahr	2002		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.09.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald

## Die Immobilie



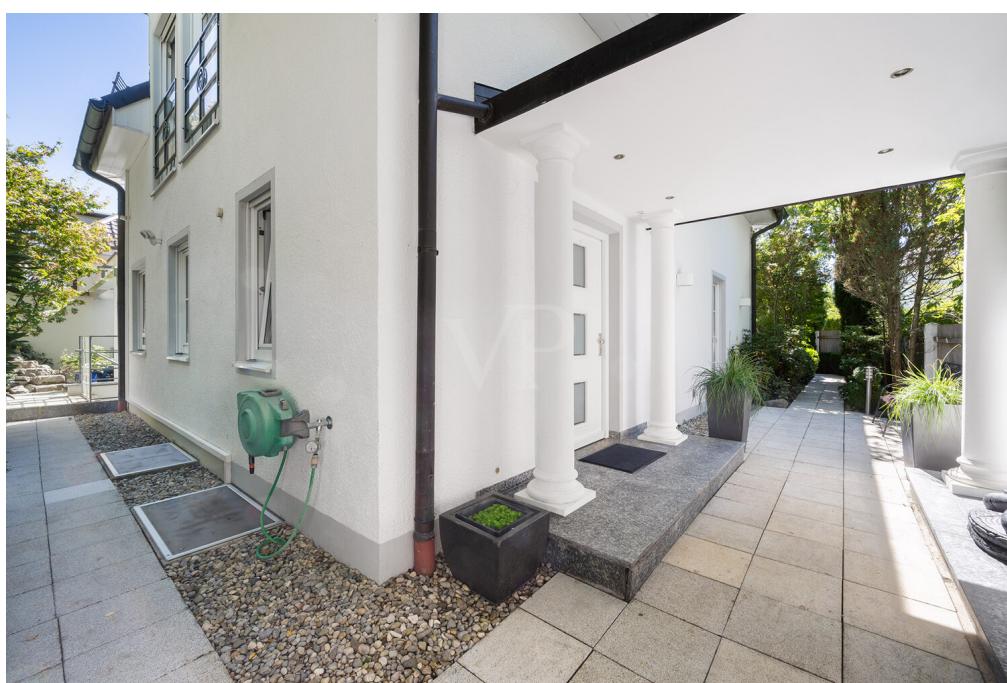
Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald

## Die Immobilie



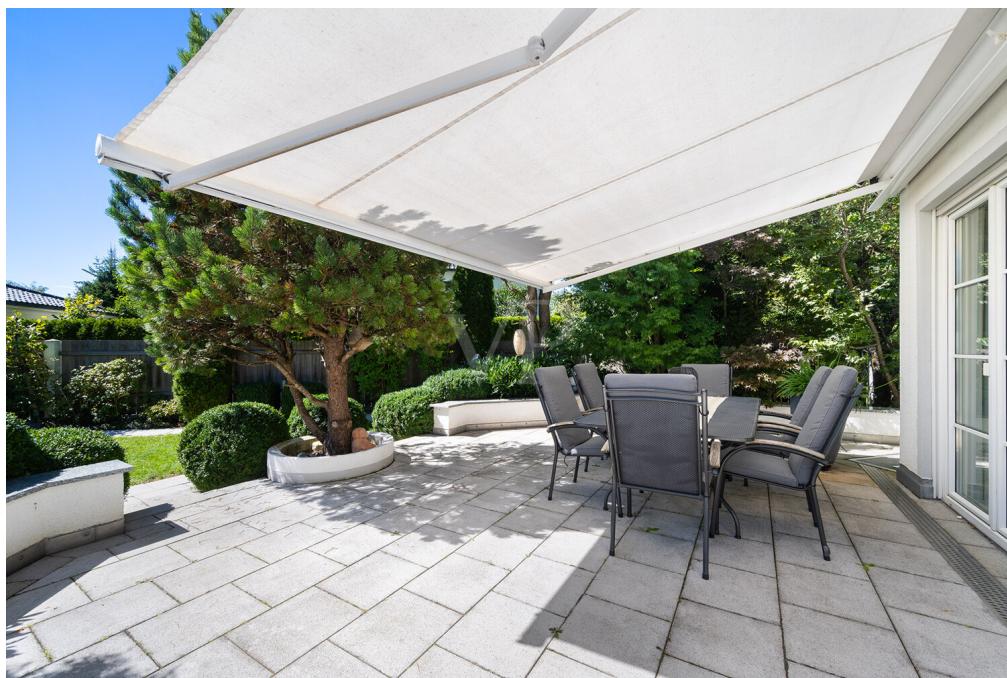
Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald

## Die Immobilie



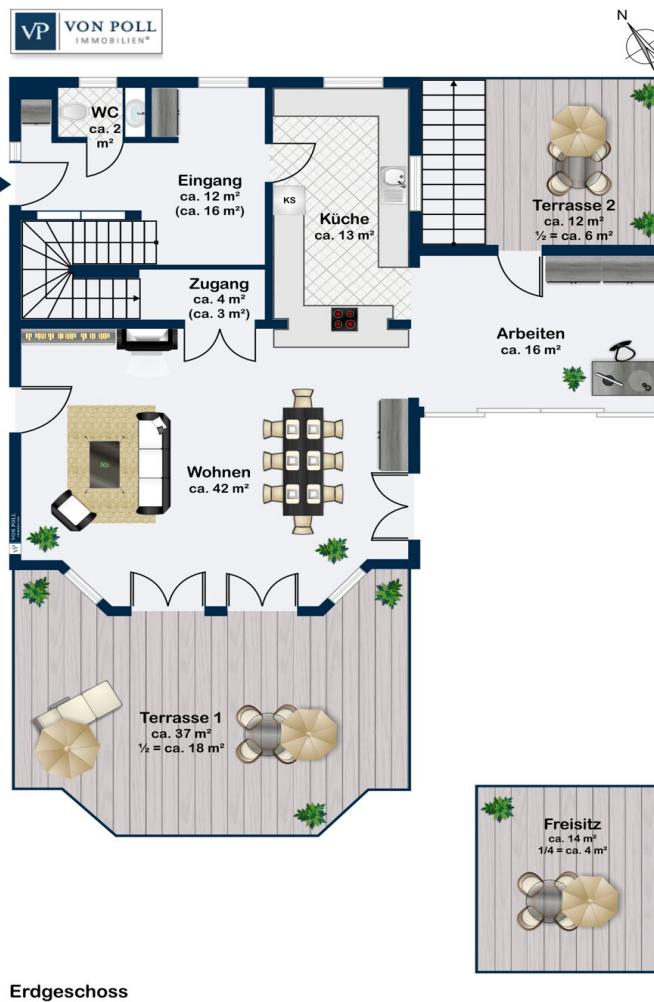
Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald

## Die Immobilie

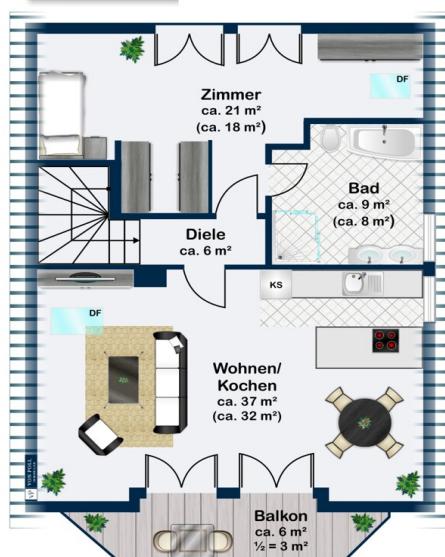


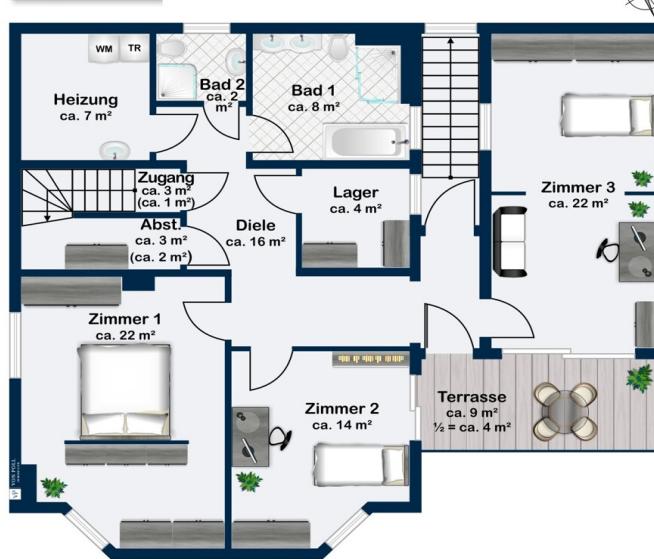
Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald

## Grundrisse



Erdgeschoss

**Dachgeschoss**

**Untergeschoß**

Dieser Grundriss ist nicht masstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald**

## Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2002, das modernes Wohnen in einer ruhigen Lage mit hochwertiger Ausstattung verbindet. Die Wohnfläche von ca. 257 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein durchdachtes Raumkonzept, das viele Wohnideen ermöglicht und Komfort auf hohem Niveau bietet. Das Haus befindet sich auf einem ca. 628 m<sup>2</sup> großen Grundstück und besticht durch maximale Privatsphäre. Dank der nicht einsehbaren Gartenfläche und dem gepflegten Südgarten finden Sie hier Entspannung ohne Störungen und genießen absolute Zurückgezogenheit.

Das 2002 fertiggestellte Einfamilienhaus überzeugt durch seine gehobene Ausstattungsqualität und ist in einem sehr gepflegten Zustand. Bereits beim Betreten vermittelt die großzügige Diele ein einladendes Wohngefühl.

Das Erdgeschoss ist geprägt von dem geräumigen Wohn- Essbereich, welcher dank großer Fenster viel Tageslicht einfängt und mit einem Kamin ausgestattet wurde. Der Kamin sorgt in der kälteren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre. Direkt begehbar ist die großzügige Südterrasse mit Markise, die sich ideal für gesellige Stunden im Freien eignet.

Die stilvolle, neu gestaltete Küche ist mit hochwertigen BORA Einbaugeräten versehen und erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität. Durch die offene Gestaltung wird dieser Bereich zum Treffpunkt für Familie und Gäste. Ein zusätzlicher Raum wird aktuell als Büro genutzt und schließt sich nahtlos an Küche und Wohn- Essbereich an. Von hier aus haben Sie Zugang zum überdachten Outdoorbereich auf der Nordseite. Ein Gäste-WC sowie zwei Garderoben sind ebenfalls im Erdgeschoss vorhanden.

Das Obergeschoss verfügt aktuell über ein Schlafzimmer, ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie einem hellen und freundlichen Wohn- Essbereich und einer offenen Küche. Auch eine Nutzung mit zwei oder drei Schlafzimmern und/oder einem oder zwei Badezimmern ist denkbar und möglich – somit sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gegeben.

Durch das Artium im Untergeschoss gibt es auch hier weiteren, voll nutzbaren Wohnraum. Zwei Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern sowie Badezimmer und Gäste WC stehen Ihnen hier zur Verfügung. Darüber hinaus ein individuell nutzbarer Hobbyraum. Des Weiteren finden Sie hier genug Abstellmöglichkeiten und den Heizungs-

und Waschkeller.

Die gelungene Raumauflistung bietet jeder Generation genügend Rückzugs- und Entfaltungsräume.

Zur weiteren Ausstattung gehören eine zeitgemäße Zentralheizung, eine Alarmanlage sowie eine großzügige Doppelgarage. Der gepflegte Südgarten wurde nach Feng Shui angelegt und schafft mit altem Baumbestand und viel Platz eine naturnahe Wohnatmosphäre. Auch die Nutzung der beiden Terrassen eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, zum Beispiel für Grillabende oder ruhige Stunden im Grünen.

Die ruhige Lage macht dieses Haus zu einem Rückzugsort im Alltag, ohne auf eine gute Anbindung an Infrastruktur und Nahversorgung verzichten zu müssen. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern mit gewachsenem Umfeld. Hier profitieren Sie von einer familiären, freundlichen Atmosphäre.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt nicht nur durch Größe und Lage, sondern auch durch die hochwertige und durchdachte Ausstattung. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um Ihr zukünftiges Zuhause persönlich kennenzulernen. Dieses Angebot bietet zahlreiche Perspektiven für Paare, Familien und all jene, die Wert auf ein gepflegtes Umfeld mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten legen.

Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald

## Ausstattung und Details

- Absolut ruhige Lage
- Eckgrundstück mit angrenzendem Park
- Nicht einsehbar
- Maximale Privatsphäre
- Neue Küche mit hochwertigen BORA Einbaugeräten
- Gemauerter Kamin im Wohnzimmer
- Geräumiges Wohnzimmer
- Südterrasse mit Markise
- Überdachte Nordterrasse
- Atrium im Untergeschoss
- Zusätzlicher Freisitz
- Ein, zwei oder drei Schlafzimmer im Obergeschoss möglich
- Zwei Badezimmer jeweils mit Badewanne und Dusche
- Offener Wohn-Essbereich um Erdgeschoss
- Offener Wohn-Essbereich im Obergeschoss mit Südbalkon
- Gäste WC im Erdgeschoss
- Gäste WC im Untergeschoss
- Durchdachter Grundriss
- Elektrische Rollläden
- Mehrgenerationen Wohnen möglich
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Feinsteinzeug
- Landhausdiele Eiche Weiß
- Gaszentralheizung
- Großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor und Dachboden
- Alarmanlage
- Teilgewerbliche Nutzung möglich
- Eigener Zugang für das Untergeschoss

**Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald**

## Alles zum Standort

Grünwald liegt etwa 14 km südlich der Münchener Innenstadt am östlichen Ufer der Isar und zählt zu den schönsten und begehrtesten Adressen Münchens. Große Villenanwesen und stilvolle Einfamilienhäuser prägen den repräsentativen Charakter der Gegend. Die international bekannte Filmstadt „Geiselgasteig“ befindet sich am nördlichen Ortsrand. Grünwald bietet eine einmalige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, die weit über den täglichen Bedarf hinausgehen. Zudem finden Sie hier sehr gute private und staatliche Kindergärten, eine großartige Grundschule, ein zukunftsweisendes Gymnasium, eine „International Preschool“, diverse Fachärzte, Apotheken, Banken, eine Auswahl an Sport und sowie vielfältige Geschäfte, Restaurants und Cafés. Die direkte Nähe zum Staatsforst und der Isar mit ihren schönen Ufern bietet ein Maximum an Lebensqualität und Freizeitgestaltung. Den Starnberger- und Tegernsee sowie das bayerische Voralpenland erreicht man in kürzester Zeit.

Die Tram ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bringt Sie direkt in 20min in die Innenstadt von München. Die Autobahn München – Salzburg erreichen Sie bequem über die Autobahnanschlussstelle Oberhaching und gelangen so auch zügig zum Flughafen München.

**Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25251037 - 82031 Grünwald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14, 81479 München  
Tel.: +49 89 - 55 27 848 0  
E-Mail: [muenchen.solln@von-poll.com](mailto:muenchen.solln@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)