

Gröbenzell

# komplett renovierte 2-Zimmer Wohnung

Objektnummer: 25179067



KAUFPREIS: 460.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65,54 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25179067 - 82194 Gröbenzell

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25179067 - 82194 Gröbenzell

## Auf einen Blick

Objektnummer	25179067	Kaufpreis	460.500 EUR
Wohnfläche	ca. 65,54 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Baujahr	1969	Ausstattung	Einbauküche
Stellplatz	1 x Parkhaus		

Objektnummer: 25179067 - 82194 Gröbenzell

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	124.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25179067 - 82194 Gröbenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179067 - 82194 Gröbenzell

## Die Immobilie





Objektnummer: 25179067 - 82194 Gröbenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179067 - 82194 Gröbenzell

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Fürstfeldbruck präsentiert Ihnen exklusiv eine Top renovierte 2-Zimmer Wohnung mit Balkon und Loggia in ruhiger, aber dennoch zentraler Lage von Gröbenzell zum Kauf an.

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 48 Einheiten. Die gesamte Wohnanlage, welche im Jahre 1969 erbaut wurde, besteht aus 82 Einheiten. Die Raumaufteilung ist bestens durchdacht und bietet ausreichend Platz für Singles oder Paare. Die Wohnung wurde im Jahre 2019 komplett renoviert. Hierbei wurden sämtliche Fenster, die Bodenbeläge sowie die Türen erneuert und auch das Bad und die Küche neu und modern gestaltet. In diesem Zusammenhang wurden sowohl die Wasserleitungen in Bad und Küche, als auch die Elektrik in Bad und Küche, sowie der Sicherungskasten erneuert. Die Wohnung eignet sich ideal für Kapitalanleger oder aber auch zum kurzfristigen Selbstbezug.

Nach betreten der Wohnung befinden Sie sich in der großzügigen Diele, welche ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus erreichen Sie sämtliche weiteren Räumlichkeiten.

Die Küche wurde 2019 mit einer neuen und praktischen Einbauküche samt Elektrogroßgeräten ausgestattet.

Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Stellmöglichkeiten für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Zudem haben Sie von hier aus Zugang zum Balkon ist Ostausrichtung.

Das ebenfalls modernisierte Bad ist mit einer großzügigen, bodengleichen Dusche, einem Waschtisch samt Spiegelschrank, sowie einer Toilette ausgestattet.

Im lichtdurchfluteten Wohnzimmer haben Sie ausreichend Platz, um einen Essbereich zu integrieren. Auch dieser Raum besticht durch seinen durchdachten Schnitt. Sie gelangen von hier aus zu dem auf die nach Westen ausgerichtete Loggia, welche bei Bedarf mit der großen Markise beschattet werden kann.

Abgerundet wird das Angebot durch ein Kellerabteil, einen Gemeinschaftstrockenraum, den Fahrradabstellraum sowie einen Einzelstellplatz in der Hochgarage.



Die äußerst gepflegte Wohnanlage wird seit Jahren von einer renommierten Hausverwaltung betreut. Dadurch ist gewährleistet, dass sämtliche anfallenden Arbeiten am und im Gebäude zeitnah erledigt werden. So wurden zuletzt im Jahre 2021 sämtliche Aufzüge erneuert und in diesem Jahr die Hochgarage saniert (die Arbeiten beginnen in Kürze). Für künftige Eigentümer bedeutet dies eine erhebliche Planungssicherheit in Bezug auf die Rücklagen und größere Investitionen.

Verschaffen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung am besten einen eigenen Eindruck von den zahlreichen Vorteilen dieser top-modernisierten Wohnung.

Objektnummer: 25179067 - 82194 Gröbenzell

## Ausstattung und Details

Ausstattung:

Bodenbeläge:

- \* Diele: Fliesen
- \* Wohnzimmer: Parkett
- \* Küche: Fliesen
- \* Schlafzimmer: Fliesen
- \* Bad/ WC: Fliesen

Raumaufteilung:

- \* Diele: ca. 6,36 m<sup>2</sup>
- \* Wohnzimmer: ca. 25,76 m<sup>2</sup>
- \* Küche: ca. 7,46 m<sup>2</sup>
- \* Schlafzimmer: ca. 16,26 m<sup>2</sup>
- \* Bad/ WC: ca. 4,14 m<sup>2</sup>
- \* Balkon: ca. 1,16 m<sup>2</sup> (50% der Gesamtfläche)
- \* Loggia: ca. 4,40 m<sup>2</sup> (50% der Gesamtfläche)

Nutzflächen:

- \* Balkon: ca. 1,16 m<sup>2</sup> (50% der Gesamtfläche)
- \* Loggia: ca. 4,40 m<sup>2</sup> (50% der Gesamtfläche)
- \* Kellerabteil mit Strom und Licht: ca. 5,0 m<sup>2</sup>

Modernisierungen:

- \* Fenster wurden erneuert 2019
- \* Elektrik in Bad und Küche, sowie Sicherungskasten erneuert 2019
- \* Wasserleitungen Küche und Bad neu 2019
- \* Einbauküche erneuert 2019
- \* Bad erneuert 2019
- \* Sämtliche Böden erneuert 2019
- \* Türen erneuert 2019
- \* Aufzug erneuert 2021
- \* Garagensanierung 2022/2023
- \* neue wohnungstür 08/24
- \* Dach wurde mit Eindeckung und Wärmedämmung komplett saniert

Hausgeld:

- \* Wohnung EUR 486,00 monatlich
- \* Garage EUR 37.- monatlich

\* Bezug nach Absprache

Objektnummer: 25179067 - 82194 Gröbenzell

## Alles zum Standort

Gröbenzell liegt etwa 16 Kilometer nordwestlich des Münchener Stadtzentrums am Rande des Graßlfinger/ Dachauer Moores. Der Ort mit seinen fast 20.000 Einwohnern bietet eine hervorragende Infrastruktur in Bezug auf Einzelhandel, ärztliche Versorgung und Gastronomie. Gröbenzell gehört zu den "grünen Umlandgemeinden" Münchens, mit vielen Einfamilienhäusern, drei Grundschulen, einer Hauptschule, einem Gymnasium und einer Waldorfschule. Der Freizeitwert ist enorm - seien es die nur etwas 3,5 km entfernten Seen der Langwieder Seenplatte oder die umliegenden Golfplätze. Die Verkehrsanbindung nach München ist sehr gut. Mit der S-Bahn benötigen Sie zum Münchener Marienplatz nur 22 Minuten, mit dem PKW ist man in knapp 30 Minuten am Münchener Hauptbahnhof oder am Münchener Flughafen.

Objektnummer: 25179067 - 82194 Gröbenzell

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
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: 25179067 - 82194 Gröbenzell

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heiko R. Schneider

---

Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: +49 8141 - 35 759 0

E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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