

Gröbenzell

# Clever investieren oder selbst genießen - Stilvoll renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Loggia in ruhiger Lage von Gröbenzell

Objektnummer: 26179006



**KAUFPREIS: 354.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65,54 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26179006 - 82194 Gröbenzell**

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

Objektnummer: 26179006 - 82194 Gröbenzell

## Auf einen Blick

Objektnummer	26179006	Kaufpreis	354.500 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, Balkon
Stellplatz	1 x Parkhaus		

Objektnummer: 26179006 - 82194 Gröbenzell

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	124.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26179006 - 82194 Gröbenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26179006 - 82194 Gröbenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26179006 - 82194 Gröbenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26179006 - 82194 Gröbenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26179006 - 82194 Gröbenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26179006 - 82194 Gröbenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26179006 - 82194 Gröbenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26179006 - 82194 Gröbenzell

## Die Immobilie



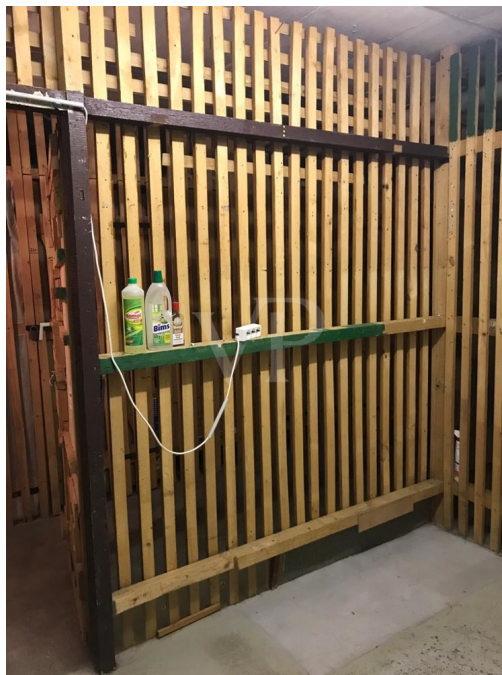
Objektnummer: 26179006 - 82194 Gröbenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26179006 - 82194 Gröbenzell

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26179006 - 82194 Gröbenzell**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Fürstenfeldbruck präsentiert Ihnen exklusiv eine Wohnung, die mehr ist als nur vier Wände: ein Zuhause zum Ankommen – oder eine Kapitalanlage, die von Anfang an überzeugt.

In ruhiger und zugleich zentraler Lage von Gröbenzell erwartet Sie diese umfassend renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Loggia – ein Ort, der sowohl Eigennutzerinnen und Eigennutzer als auch Kapitalanlegende anspricht. Ob als erstes eigenes Zuhause, als Rückzugsort für Paare oder als wertbeständige Investition: Diese Immobilie bietet beste Voraussetzungen für einen unkomplizierten Start.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1969, die insgesamt 82 Einheiten umfasst. Die zugehörige Eigentümergemeinschaft legt großen Wert auf den Erhalt und die kontinuierliche Modernisierung der Anlage – ein Aspekt, der insbesondere für Kapitalanlegende ein hohes Maß an Sicherheit und Planbarkeit bedeutet.

Im Jahr 2019 wurde die Wohnung mit viel Sorgfalt und Blick fürs Detail vollständig renoviert. Von neuen Fenstern über hochwertige Bodenbeläge bis hin zu modernen Türen wurde alles auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Auch Küche und Badezimmer wurden neu gestaltet und überzeugen durch ihre klare, moderne Linie. Darüber hinaus wurden die Wasserleitungen sowie die Elektrik in Küche und Bad erneuert, ebenso der Sicherungskasten – ein entscheidender Vorteil für alle, die ohne zusätzlichen Aufwand direkt einziehen oder vermieten möchten.

Schon beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, die Raum für eine stilvolle Garderobe bietet und als zentraler Zugang zu allen Wohnbereichen dient.

Die moderne Einbauküche aus dem Renovierungsjahr ist funktional durchdacht und bereits mit Elektrogroßgeräten ausgestattet – ideal für den sofortigen Start im neuen Zuhause oder für eine reibungslose Vermietung.

Das Schlafzimmer bietet angenehme Rückzugsmöglichkeiten und ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großzügigen Kleiderschrank. Von hier aus gelangen Sie auf die nach Osten ausgerichtete Loggia – perfekt, um den Tag mit den ersten Sonnenstrahlen zu beginnen.

Das Badezimmer präsentiert sich modern und komfortabel: Eine bodengleiche Dusche, ein stilvoller Waschtisch mit Spiegelschrank sowie eine zeitlose Gestaltung schaffen eine

**Atmosphäre zum Wohlfühlen.**

**Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Hier lassen sich Wohnen, Essen und Arbeiten harmonisch verbinden. Von diesem Raum aus betreten Sie den nach Westen ausgerichteten Balkon, der Ihnen sonnige Stunden bis in den Abend hinein bietet. Eine große Markise sorgt bei Bedarf für angenehme Beschattung.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, einen Gemeinschaftstrockenraum, einen Fahrradraum sowie einen Einzelstellplatz in der Hochgarage.**

**Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Pflege der gesamten Wohnanlage: Die Betreuung durch eine erfahrene Hausverwaltung sorgt dafür, dass notwendige Maßnahmen stets zeitnah umgesetzt werden. So wurden zum Beispiel zuletzt im Jahr 2021 die Aufzüge erneuert. Für Sie bedeutet das: ein Investment mit Weitblick, stabilen Rücklagen und minimalem Instandhaltungsrisiko.**

**Diese Wohnung ist die ideale Kombination aus Wohnqualität, Lage und Sicherheit – perfekt für alle, die ohne Umwege ankommen oder investieren möchten.**

**Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den vielen Vorzügen dieser besonderen Immobilie.**

**Objektnummer: 26179006 - 82194 Gröbenzell**

## **Ausstattung und Details**

**Ausstattung:**

**Bodenbeläge:**

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

**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 aktuell EUR 523,00 Euro monatlich (hiervon Garage EUR 37,00 pro Monat)**

- \* **Bezugsfrei nach Vereinbarung**

**Objektnummer: 26179006 - 82194 Gröbenzell**

## **Alles zum Standort**

**Gröbenzell vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Metropole München. Nur rund 16 Kilometer nordwestlich der Innenstadt gelegen, zählt die Gemeinde zu den besonders gefragten Wohnlagen im Münchner Umland.**

**Mit knapp 20.000 Einwohnern bietet Gröbenzell eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie vielfältige Freizeitangebote befinden sich direkt vor Ort. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit mehreren Grundschulen, weiterführenden Schulen und einer Waldorfschule.**

**Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeitwert: Die idyllische Langwieder Seenplatte ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu entspannten Stunden am Wasser ein. Auch zahlreiche Grünflächen und nahegelegene Golfplätze unterstreichen die hohe Lebensqualität.**

**Dank der hervorragenden Anbindung erreichen Sie die Münchner Innenstadt bequem mit der S-Bahn in etwa 20 Minuten. Auch mit dem Auto sind sowohl die Innenstadt als auch der Flughafen in rund 30 Minuten erreichbar.**

**Objektnummer: 26179006 - 82194 Gröbenzell**

## **Sonstige Angaben**

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26179006 - 82194 Gröbenzell**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Tim Weiß**

---

**Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck**

**Tel.: +49 (0)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)**