

Gröbenzell

## MIETE: Erstbezug – attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit offener moderner Küche und Balkon

Objektnummer: 25036037



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

MIETPREIS: 1.380 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62,89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25036037 - 82194 Gröbenzell

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

Objektnummer: 25036037 - 82194 Gröbenzell

## Auf einen Blick

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Objektnummer | 25036037                          |
| Wohnfläche   | ca. 62,89 m <sup>2</sup>          |
| Etage        | 1                                 |
| Zimmer       | 2                                 |
| Schlafzimmer | 1                                 |
| Badezimmer   | 1                                 |
| Baujahr      | 2025                              |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 80<br>EUR (Miete) |

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Mietpreis                | 1.380 EUR           |
| Nebenkosten              | 200 EUR             |
| Wohnungstyp              | Etagenwohnung       |
| Zustand der<br>Immobilie | Erstbezug           |
| Bauweise                 | Massiv              |
| Ausstattung              | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25036037 - 82194 Gröbenzell

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung         |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            |
| Energieausweis gültig bis  | 21.08.2035             |
| Befeuern                   | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 17.70 kWh/m²a  |
| Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Baujahr laut Energieausweis | 2025           |

Objektnummer: 25036037 - 82194 Gröbenzell

## Die Immobilie





Objektnummer: 25036037 - 82194 Gröbenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036037 - 82194 Gröbenzell

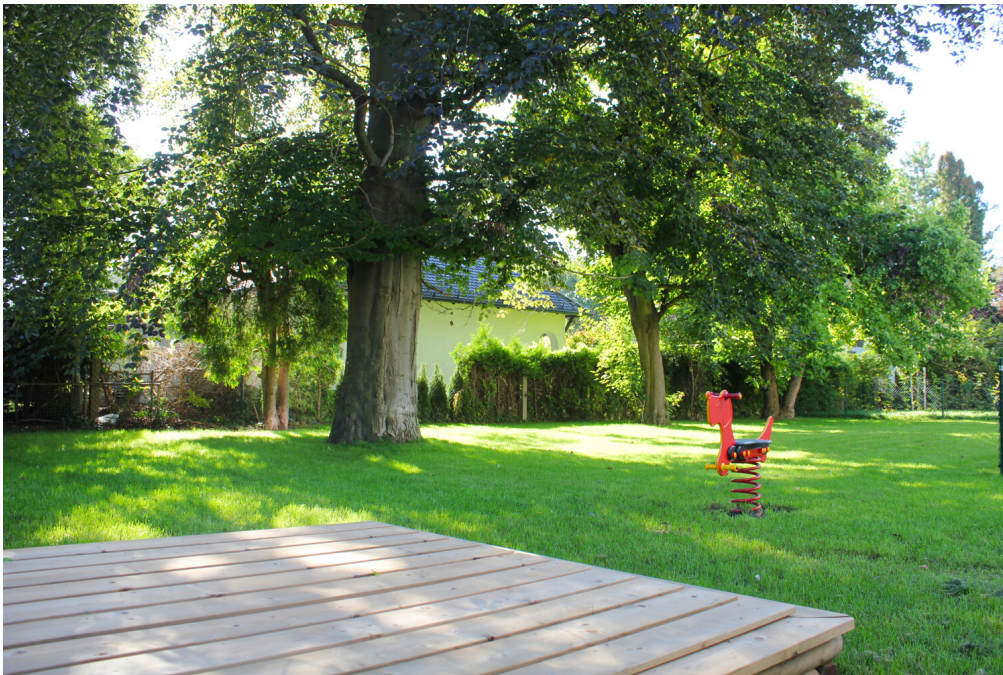
## Die Immobilie





Objektnummer: 25036037 - 82194 Gröbenzell

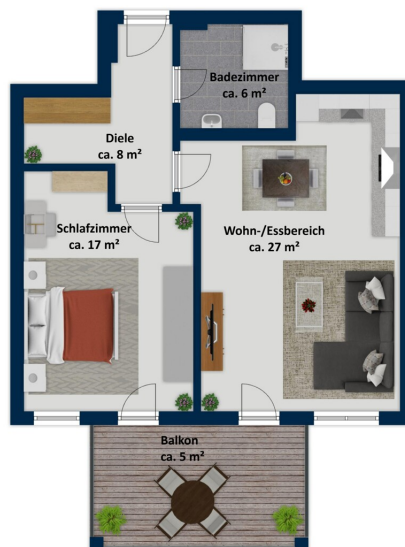
## Die Immobilie





Objektnummer: 25036037 - 82194 Gröbenzell

## Grundrisse



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

Objektnummer: 25036037 - 82194 Gröbenzell

## Ein erster Eindruck

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines Neubaus aus dem Jahr 2025 in Gröbenzell. Das Haus ist Teil einer kleinen Wohnanlage mit nur drei Etagen und überzeugt durch seine hochwertige Bauweise, eine klare Architektur und den Komfort eines Aufzugs.

Die Wohnung besticht durch ihren hellen, offenen Grundriss und eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter moderner Küche mit hochwertigen Elektrogeräten, der viel Raum für individuelle Gestaltung bietet. Von hier aus gelangen Sie auf den rund 10 m<sup>2</sup> großen Balkon, der an warmen Tagen zum Frühstück im Freien oder entspannten Feierabendstunden einlädt.

Das Schlafzimmer schafft einen ruhigen Rückzugsort, während das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer mit moderner Dusche für den täglichen Komfort sorgt. Bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Licht und unterstreichen das moderne Wohngefühl.

Zusätzlichen Komfort bieten ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Stromanschluss (Wallboxvorbereitung). Die Lage verbindet das Beste aus beiden Welten: ruhiges Wohnen in grüner Umgebung und gleichzeitig kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten, Schulen und dem öffentlichen Nahverkehr.

Ob für Singles oder Paare – diese Wohnung ist ein perfekter Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Leben.

Objektnummer: 25036037 - 82194 Gröbenzell

## Ausstattung und Details

### 2-ZIMMER-WOHNUNG:

- \* Baujahr: 2025
- \* Zustand: Neubau / Erstbezug
- \* Modernes Bad mit bodentiefer Dusche
- \* Hochwertiger Parkett- und Fliesenboden
- \* Großer Balkon (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- \* Offene hochwertige Einbauküche im Wohn-/Essbereich
- \* Personenaufzug vorhanden
- \* Eigenes Kellerabteil
- \* Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Stromanschluss (Wallboxvorbereitung)
- \* Bezugsfrei ab sofort

Die Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung, helle Räume und eine durchdachte Grundrissgestaltung. Der großzügige Balkon schafft zusätzlichen Wohnkomfort. Dank Aufzug und Tiefgaragenstellplatz ist ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit gewährleistet. Ideal für Singles und Paare die Wert auf modernes Wohnen und eine ruhige, zugleich gut angebundene Lage legen.



Objektnummer: 25036037 - 82194 Gröbenzell

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Gröbenzell, einer der beliebtesten Gemeinden im Münchner Westen. Das Wohnumfeld ist geprägt von gewachsenen Strukturen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Parks, Spielplätze oder Radwege sorgen für eine hohe Lebensqualität und laden zum Verweilen im Freien ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind schnell erreicht: Supermärkte wie EDEKA, ALDI, Lidl oder Denns Biomarkt liegen im Umkreis von wenigen Gehminuten. Auch Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Familien profitieren zudem von einer sehr guten Infrastruktur mit Kindergärten und Grundschulen in der Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien sowie der S-Bahnhof Gröbenzell (S3) sorgen für eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Mit der S-Bahn gelangen Sie in ca. 20–25 Minuten zum Münchner Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal – die A8 und die A99 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

Entfernungen im Überblick:

Münchner Hauptbahnhof: ca. 20–25 Minuten mit der S-Bahn

Marienplatz: ca. 25–30 Minuten mit ÖPNV

Flughafen München: ca. 35–40 Autominuten

EDEKA / ALDI / Lidl / Denns Biomarkt: ca. 600–800 m

Die Kombination aus naturnaher Umgebung, bester Nahversorgung und optimaler Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Berufspendler als auch für Familien.

Objektnummer: 25036037 - 82194 Gröbenzell

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 17.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25036037 - 82194 Gröbenzell

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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