

Gröbenzell

Gröbenzell; completely renovated 2-room apartment

Property ID: 25179062



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 460.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 65,54 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25179062 - 82194 Gröbenzell

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25179062 - 82194 Gröbenzell

At a glance

Property ID	25179062	Purchase Price	460.500 EUR
Living Space	ca. 65,54 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Condition of property	Well-maintained
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Usable Space	ca. 10 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen
Year of construction	1969		
Type of parking	1 x Multi-storey car park		

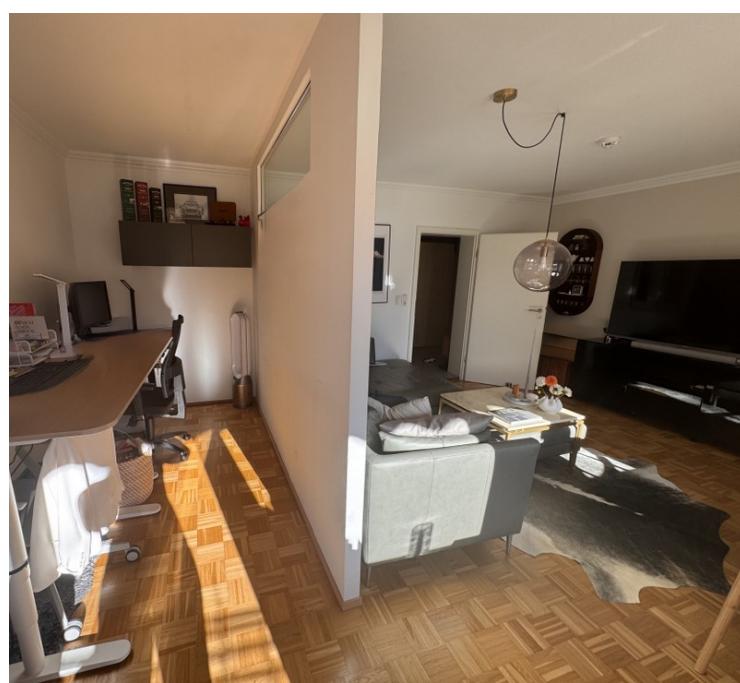
Property ID: 25179062 - 82194 Gröbenzell

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	124.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.10.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 25179062 - 82194 Gröbenzell

The property



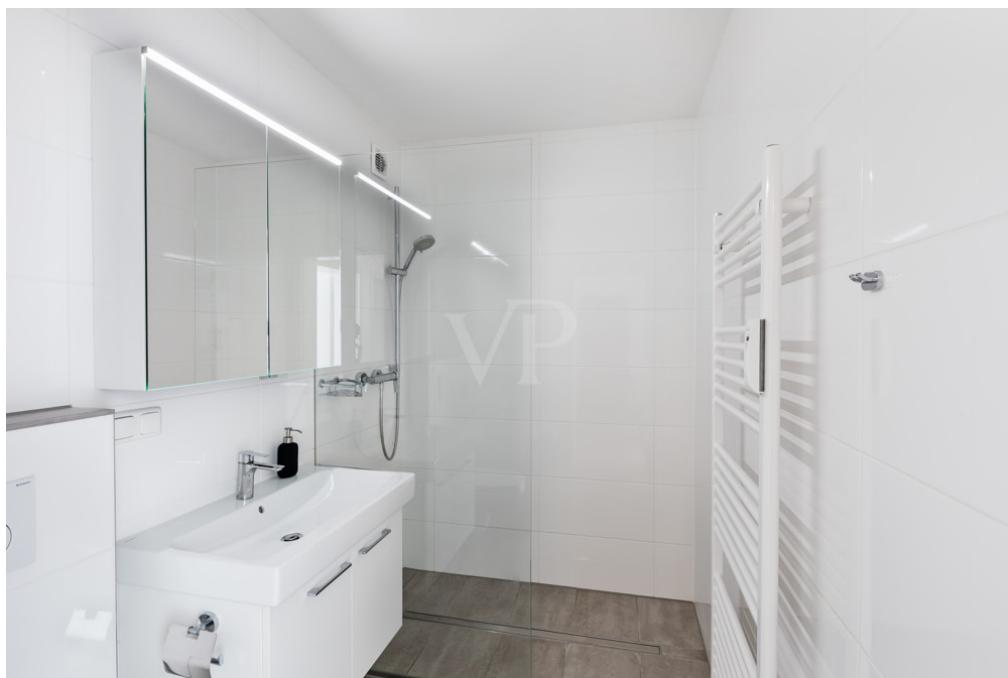
Property ID: 25179062 - 82194 Gröbenzell

The property



Property ID: 25179062 - 82194 Gröbenzell

The property



Property ID: 25179062 - 82194 Gröbenzell

A first impression

VON POLL REAL ESTATE Fürstenfeldbruck exclusively offers a top-renovated 2-room apartment with a balcony and loggia for sale in a quiet yet central location in Gröbenzell. The apartment is located in a multi-family building with 48 units. The entire complex, built in 1969, comprises 82 units. The layout is well-designed and offers ample space for singles or couples. The apartment was completely renovated in 2019. All windows, flooring, and doors were replaced, and the bathroom and kitchen were redesigned with modern appliances. The plumbing, electrical wiring, and fuse box in the bathroom and kitchen were also replaced. The apartment is ideal for investors or for immediate owner-occupancy. Upon entering the apartment, you find yourself in the spacious hallway, which offers plenty of room for a wardrobe. From here, you can access all other rooms. The kitchen was fitted in 2019 with a new and practical fitted kitchen including major appliances. The spacious bedroom offers ample space for a double bed and a large wardrobe. From here, you also have access to the east-facing balcony. The modernized bathroom features a generously sized, walk-in shower, a vanity with a mirrored cabinet, and a toilet. The light-filled living room provides plenty of space to integrate a dining area. This room, too, impresses with its well-designed layout. From here, you can access the west-facing loggia, which can be shaded by the large awning when needed. The property also includes a cellar storage unit, a shared drying room, a bicycle storage room, and a single parking space in the multi-story car park. This meticulously maintained residential complex has been managed for years by a reputable property management company. This ensures that all necessary work on and in the building is carried out promptly. For example, all elevators were recently replaced in 2021, and the multi-story car park is currently being renovated (work will begin shortly). For future owners, this translates into significant planning security regarding reserves and major investments. The best way to get a personal impression of the numerous advantages of this top-modernized apartment is to visit it in person.

Property ID: 25179062 - 82194 Gröbenzell

Details of amenities

Ausstattung:

Bodenbeläge:

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

Raumaufteilung:

- * Diele: ca. 6,36 m²
- * Wohnzimmer: ca. 25,76 m²
- * Küche: ca. 7,46 m²
- * Schlafzimmer: ca. 16,26 m²
- * Bad/ WC: ca. 4,14 m²
- * Balkon: ca. 1,16 m² (50% der Gesamtfläche)
- * Loggia: ca. 4,40 m² (50% der Gesamtfläche)

Nutzflächen:

- * Balkon: ca. 1,16 m² (50% der Gesamtfläche)
- * Loggia: ca. 4,40 m² (50% der Gesamtfläche)
- * Kellerabteil mit Strom und Licht: ca. 5,0 m²

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

Property ID: 25179062 - 82194 Gröbenzell

All about the location

Gröbenzell liegt etwa 16 Kilometer nordwestlich des Münchener Stadtzentrums am Rande des Graßlfinger/ Dachauer Mooses. 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.

Property ID: 25179062 - 82194 Gröbenzell

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kWh/(m²*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 aufzubewahren 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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25179062 - 82194 Gröbenzell

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Heiko R. Schneider

Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel.: +49 8141 - 35 759 0
E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com