

Grünwald

# Family retreat with diverse uses and maximum privacy

---

*Property ID: 25251037*



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

---

PURCHASE PRICE: 2.950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 257 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 628 m<sup>2</sup>

---

Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

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

Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

## At a glance

Property ID	25251037	Purchase Price	2.950.000 EUR
Living Space	ca. 257 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 86 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	2002		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.09.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

## The property



Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

## The property



Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

## The property



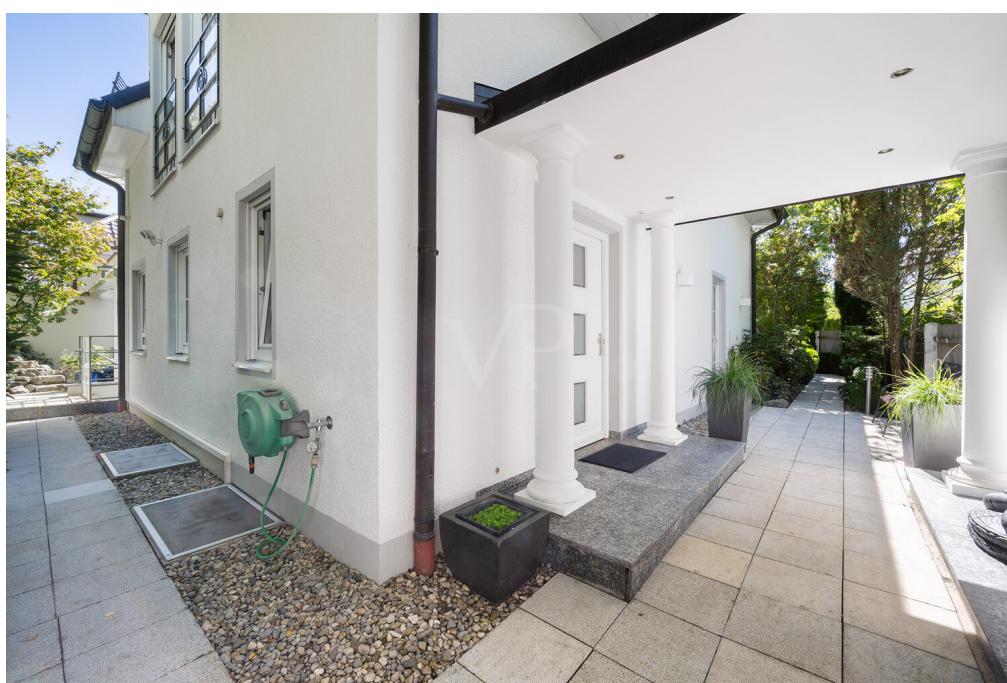
Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

# The property



Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

## The property



Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

## The property



Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

## The property



Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

## The property



Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

## The property



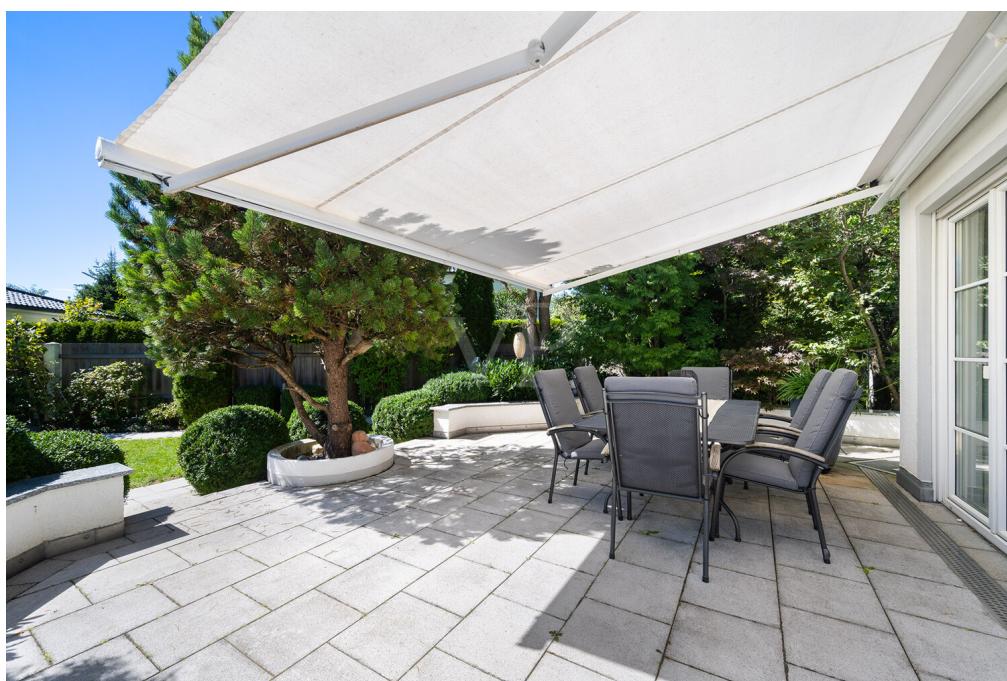
Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

## The property



Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

## The property



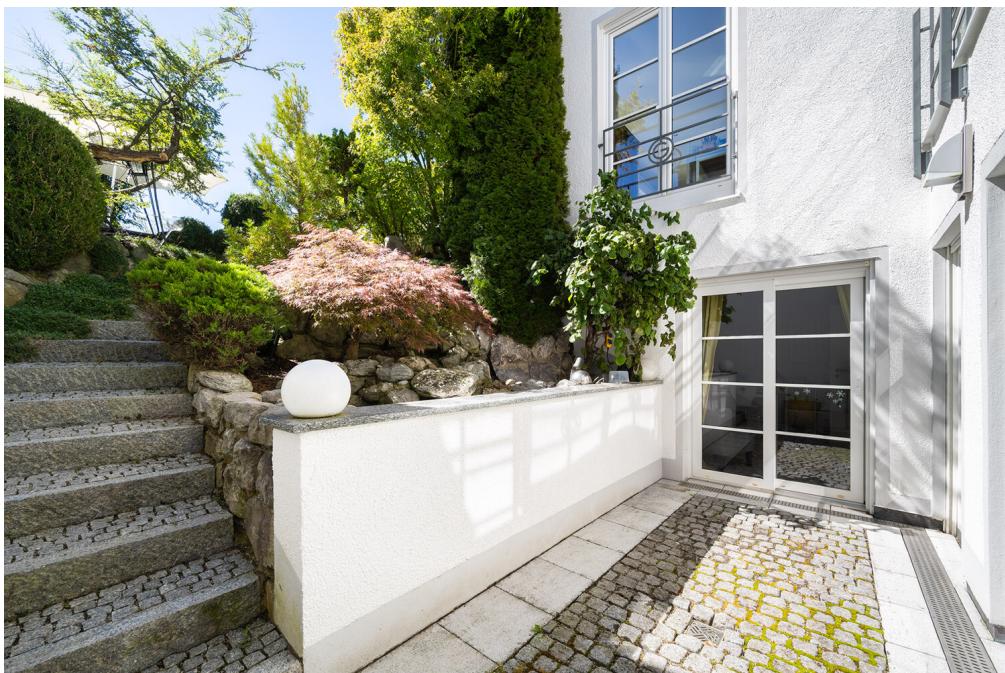
Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

## The property



Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

## The property



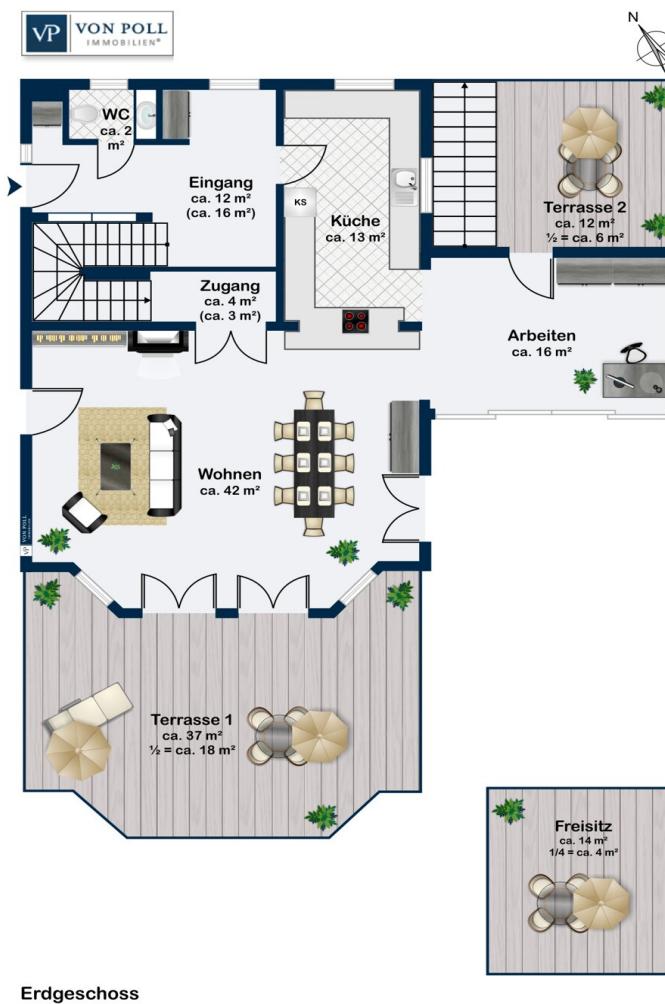
Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

## The property

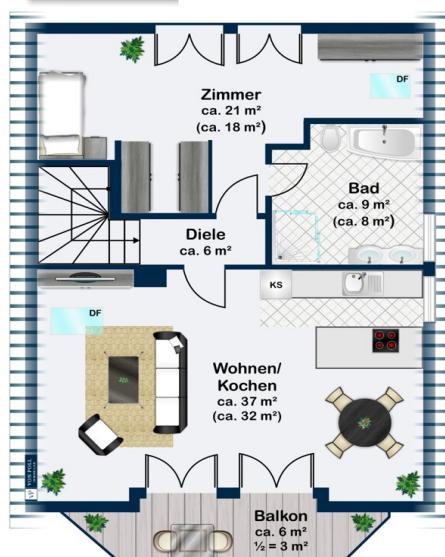


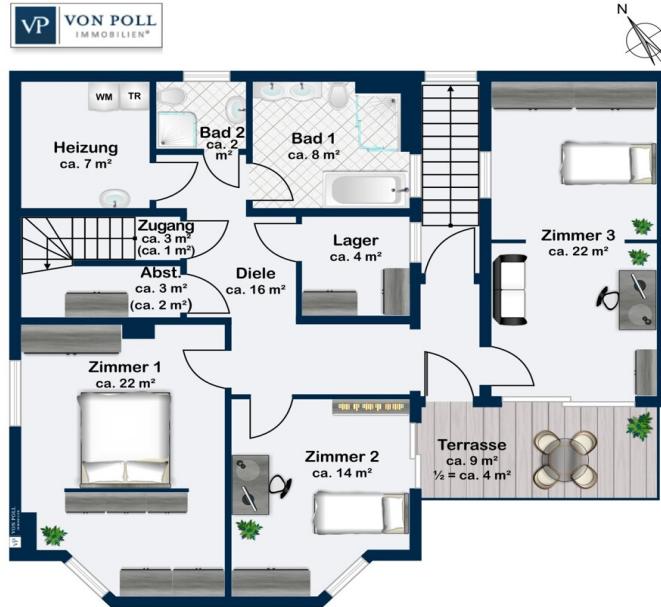
Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

## Floor plans



Erdgeschoss

**Dachgeschoss**

**Untergeschoß**

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

## A first impression

Welcome to your new home! This meticulously maintained detached house, built in 2002, combines modern living in a quiet location with high-quality features. The approximately 257 m<sup>2</sup> of living space is distributed across a well-designed floor plan, offering numerous possibilities for your living space and a high level of comfort. The house sits on a roughly 628 m<sup>2</sup> plot and boasts maximum privacy. Thanks to the secluded garden and the well-maintained south-facing garden, you can relax undisturbed and enjoy complete seclusion. Completed in 2002, this detached house impresses with its high-quality finishes and is in excellent condition. Upon entering, the spacious foyer immediately creates a welcoming atmosphere. The ground floor is characterized by the generous living and dining area, which is flooded with natural light thanks to large windows and features a fireplace. The fireplace provides a cozy ambiance during the colder months. Directly accessible from the house is the spacious south-facing terrace with an awning, ideal for enjoying time outdoors. The stylish, newly designed kitchen is equipped with high-quality BORA appliances and meets the highest standards of functionality. Its open-plan layout makes this area a gathering place for family and guests. An additional room, currently used as an office, seamlessly connects to the kitchen and living/dining area. From here, you have access to the covered outdoor area on the north side. A guest WC and two cloakrooms are also located on the ground floor. The upper floor currently features a bedroom, a spacious bathroom with a bathtub and shower, a bright and inviting living/dining area, and an open-plan kitchen. The layout could also be configured with two or three bedrooms and/or one or two bathrooms, offering a variety of possibilities. The attic in the basement provides additional, fully usable living space. Here you will find two bedrooms with floor-to-ceiling windows, a bathroom, and a guest WC. There is also a hobby room that can be used for a variety of purposes. Furthermore, you will find ample storage space and the utility room with heating and laundry facilities. The well-designed floor plan offers plenty of space for every generation to relax and enjoy their own space. Further features include modern central heating, an alarm system, and a spacious double garage. The well-maintained south-facing garden, designed according to Feng Shui principles, creates a natural living atmosphere with its mature trees and ample space. The two terraces offer numerous possibilities, such as barbecues or relaxing hours outdoors. The peaceful location makes this house a retreat from everyday life, without sacrificing convenient access to infrastructure and local amenities. The neighborhood is characterized by single-family homes in an established community, where you'll benefit from a friendly, family-oriented atmosphere. This single-family home impresses not only with its size and location but also with its high-quality and thoughtfully designed features. See for yourself and arrange a viewing appointment to experience



VON POLL  
REAL ESTATE

your future home firsthand. This property offers numerous opportunities for couples, families, and anyone who values a well-maintained environment with diverse possibilities.

Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald**

## All about the location

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.

Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald

## Other information

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.

**Property ID: 25251037 - 82031 Grünwald**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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