

Grünwald

## Retiro familiar con usos diversos y máxima privacidad.

Número de propiedad: 25251037



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

PRECIO DE COMPRA: 2.950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 257 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 628 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## De un vistazo

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Número de propiedad  | 25251037            |
| Superficie habitable | ca. 257 m²          |
| Tipo de techo        | Techo de media caña |
| Habitaciones         | 6                   |
| Dormitorios          | 4                   |
| Baños                | 3                   |
| Año de construcción  | 2002                |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje          |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 2.950.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 86 m²                                                                 |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón     |

Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 17.09.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 105.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2002                   |

Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## La propiedad



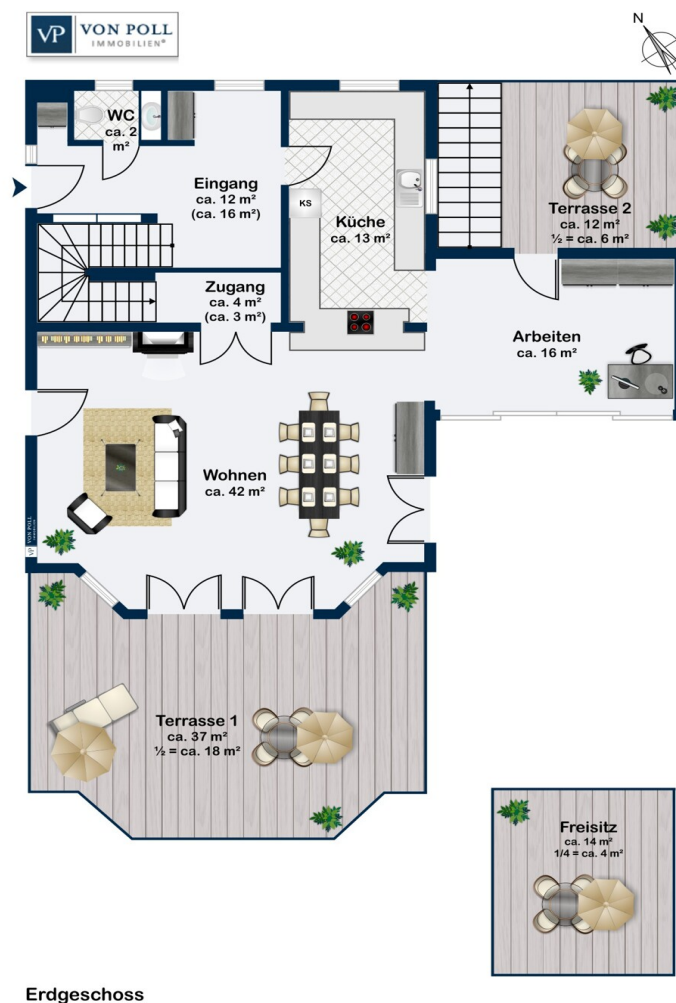
Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## Planos de planta





Dachgeschoss



Untergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## Una primera impresión

¡Bienvenido a su nuevo hogar! Esta casa unifamiliar, construida en 2002 y cuidadosamente mantenida, combina la vida moderna en una zona tranquila con acabados de alta calidad. Los aproximadamente 257 m<sup>2</sup> de espacio habitable se distribuyen en una distribución impecable, ofreciendo numerosas posibilidades para su espacio vital y un alto nivel de confort. La casa se encuentra en una parcela de aproximadamente 628 m<sup>2</sup> y goza de máxima privacidad. Gracias al jardín privado y a su cuidado jardín orientado al sur, podrá relajarse sin interrupciones y disfrutar de total privacidad. Finalizada en 2002, esta casa unifamiliar impresiona por sus acabados de alta calidad y se encuentra en excelentes condiciones. Al entrar, el espacioso recibidor crea inmediatamente un ambiente acogedor. La planta baja se caracteriza por el amplio salón-comedor, inundado de luz natural gracias a sus grandes ventanales y con chimenea. La chimenea proporciona un ambiente acogedor durante los meses más fríos. Directamente desde la casa se accede a la espaciosa terraza orientada al sur con toldo, ideal para disfrutar del aire libre. La elegante cocina, de nuevo diseño, está equipada con electrodomésticos BORA de alta calidad y cumple con los más altos estándares de funcionalidad. Su distribución abierta convierte esta zona en un punto de encuentro para familiares e invitados. Una habitación adicional, actualmente utilizada como despacho, se conecta a la perfección con la cocina y el salón-comedor. Desde aquí se accede a la zona exterior cubierta del lado norte. En la planta baja también se encuentran un aseo de cortesía y dos guardarropas. La planta superior cuenta actualmente con un dormitorio, un amplio baño con bañera y ducha, un luminoso y acogedor salón-comedor y una cocina abierta. La distribución también puede configurarse con dos o tres dormitorios y/o uno o dos baños, lo que ofrece diversas posibilidades. El ático del sótano ofrece espacio habitable adicional y totalmente aprovechable. Aquí encontrará dos dormitorios con ventanales, un baño y un aseo de cortesía. También hay una sala de ocio con diversos usos. Además, encontrará un amplio espacio de almacenamiento y un lavadero con calefacción y lavandería. La distribución, cuidadosamente diseñada, ofrece amplio espacio para que cada generación pueda relajarse y disfrutar de su propio espacio. Otras características incluyen calefacción central moderna, sistema de alarma y un amplio garaje doble. El cuidado jardín orientado al sur, diseñado según los principios del Feng Shui, crea un ambiente natural con sus árboles maduros y amplio espacio. Las dos terrazas ofrecen numerosas posibilidades, como barbacoas o momentos de relax al aire libre. Su tranquila ubicación convierte a esta casa en un refugio para desconectar de la rutina, sin sacrificar el fácil acceso a las infraestructuras y los servicios locales. El barrio se caracteriza por viviendas unifamiliares en una comunidad consolidada, donde disfrutará de un ambiente acogedor y familiar. Esta vivienda unifamiliar impresiona no

solo por su tamaño y ubicación, sino también por sus características de alta calidad y diseño meticuloso. Convéznase usted mismo y programe una visita para experimentar su futuro hogar en primera persona. Esta propiedad ofrece numerosas oportunidades para parejas, familias y cualquier persona que valore un entorno bien cuidado con diversas posibilidades.

Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## Detalles de los servicios

- 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 im 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
- Landhausdielen Eiche Weiß
- Gaszentralheizung
- Großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor und Dachboden
- Alarmanlage
- Teilgewerbliche Nutzung möglich
- Eigener Zugang für das Untergeschoss

Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## Todo sobre la ubicación

Grünwald liegt etwa 14 km südlich der Münchner 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 „Geiseltal“ 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.

Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25251037 - 82031 Grünwald

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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