

Grünwald

## Retraite familiale aux usages variés et offrant une intimité maximale

**CODE DU BIEN: 25251037**



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

**PRIX D'ACHAT: 2.950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 257 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 628 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald**

## En un coup d'œil

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| CODE DU BIEN           | 25251037         |
| Surface habitable      | ca. 257 m²       |
| Type de toiture        | Toit en pavillon |
| Pièces                 | 6                |
| Chambres à coucher     | 4                |
| Salles de bains        | 3                |
| Année de construction  | 2002             |
| Place de stationnement | 2 x Garage       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 2.950.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 86 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon     |

**CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.09.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 105.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 2002                                        |

**CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald**

## La propriété



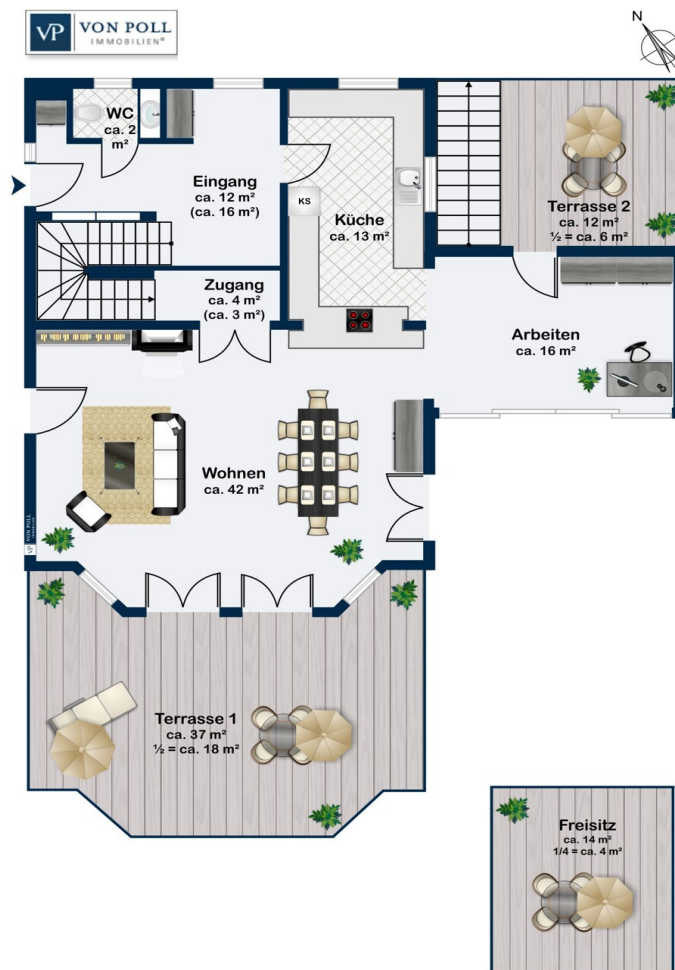
**CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald

## Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette maison individuelle, construite en 2002 et entretenue avec le plus grand soin, allie confort moderne et tranquillité grâce à des prestations haut de gamme. Ses 257 m<sup>2</sup> habitables environ, répartis selon un plan bien pensé, offrent de nombreuses possibilités d'aménagement et un confort optimal. Située sur un terrain d'environ 628 m<sup>2</sup>, la maison bénéficie d'une intimité maximale. Grâce à son jardin clos et son jardin exposé plein sud, parfaitement entretenu, vous pourrez vous détendre en toute tranquillité. Achievé en 2002, ce bien impressionne par ses finitions de qualité et son excellent état. Dès l'entrée, le hall spacieux crée une atmosphère chaleureuse. Le rez-de-chaussée se caractérise par un vaste séjour/salle à manger baigné de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres et agrémenté d'une cheminée. Cette dernière crée une ambiance chaleureuse durant les mois les plus froids. La maison donne directement sur une grande terrasse exposée plein sud, équipée d'un store, idéale pour profiter du plein air. La cuisine élégante et récemment rénovée est équipée d'appareils BORA haut de gamme et répond aux plus hautes exigences de fonctionnalité. Son agencement ouvert en fait un lieu de convivialité idéal pour recevoir famille et amis. Une pièce supplémentaire, actuellement aménagée en bureau, communique harmonieusement avec la cuisine et le séjour/salle à manger. De là, on accède à la terrasse couverte exposée au nord. Un WC invités et deux toilettes se trouvent également au rez-de-chaussée. À l'étage, on trouve actuellement une chambre, une salle de bains spacieuse avec baignoire et douche, un séjour/salle à manger lumineux et accueillant, ainsi qu'une cuisine ouverte. L'agencement peut également être configuré avec deux ou trois chambres et/ou une ou deux salles de bains, offrant ainsi de nombreuses possibilités. Le grenier aménagé au sous-sol offre un espace de vie supplémentaire entièrement utilisable. On y trouve deux chambres avec baies vitrées, une salle de bains et un WC invités. Une pièce polyvalente peut également y être aménagée. De plus, de nombreux rangements et une buanderie équipée d'un système de chauffage et d'un lave-linge complètent cet espace. Cette maison, à l'agencement bien pensé, offre un espace généreux permettant à chacun de se détendre et de profiter de son propre espace. Elle bénéficie également d'un chauffage central moderne, d'un système d'alarme et d'un garage double spacieux. Le jardin exposé plein sud, aménagé selon les principes du Feng Shui et soigneusement entretenu, crée une atmosphère de vie naturelle grâce à ses arbres matures et son vaste espace. Les deux terrasses offrent de nombreuses possibilités, comme des barbecues ou des moments de détente en plein air. Son emplacement paisible fait de cette maison un véritable havre de paix, tout en restant proche des commodités et des infrastructures. Le quartier, composé de maisons individuelles au sein d'une communauté établie, offre une ambiance conviviale et familiale. Cette maison individuelle impressionne non seulement par sa taille et son emplacement, mais aussi par ses prestations de grande qualité et son aménagement soigné. Venez la découvrir et prenez rendez-vous pour visiter votre future maison. Ce bien offre de nombreuses opportunités aux



VON POLL  
REAL ESTATE

couples, aux familles et à tous ceux qui apprécient un cadre de vie agréable et bien entretenu.

**CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald**

## Tout sur l'emplacement

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 „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.

**CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald**

## Plus d'informations

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.**

**CODE DU BIEN: 25251037 - 82031 Grünwald**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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