

Gröbenzell

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

CODE DU BIEN: 25036037



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 1.380 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62,89 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25036037 - 82194 Gröbenzell

- 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: 25036037 - 82194 Gröbenzell

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25036037
Surface habitable	ca. 62,89 m ²
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2025
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 80 EUR (Location)

Prix de loyer	1.380 EUR
Coûts supplémentaires	200 EUR
Type	Etage
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25036037 - 82194 Gröbenzell

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétique valable jusqu'au	21.08.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	17.70 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25036037 - 82194 Gröbenzell

La propriété



CODE DU BIEN: 25036037 - 82194 Gröbenzell

La propriété



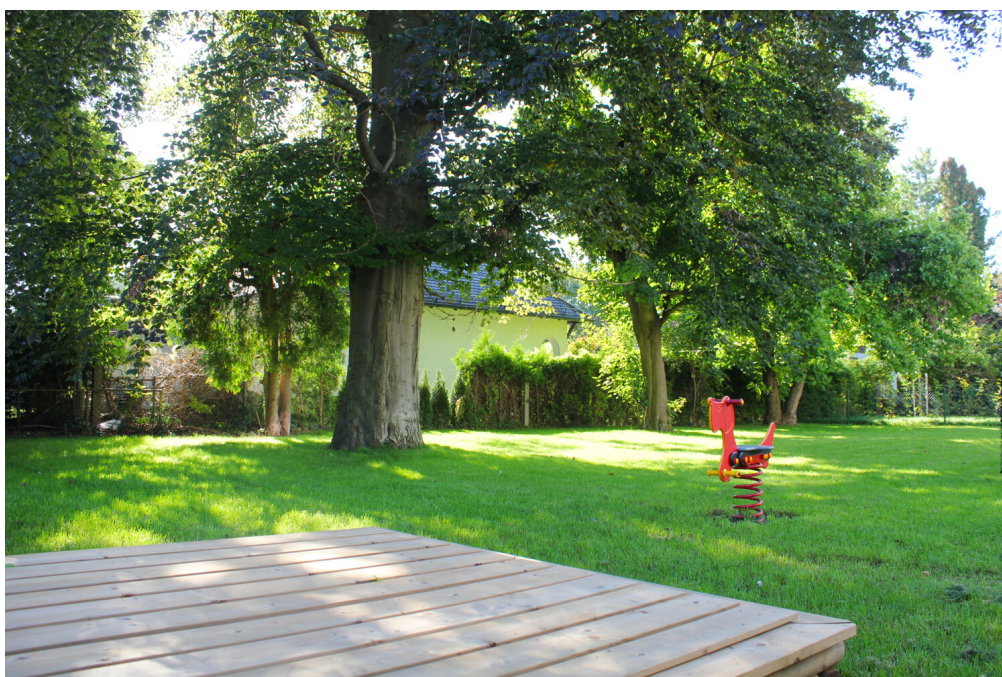
CODE DU BIEN: 25036037 - 82194 Gröbenzell

La propriété



CODE DU BIEN: 25036037 - 82194 Gröbenzell

La propriété



CODE DU BIEN: 25036037 - 82194 Gröbenzell

Plans d'étage



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: 25036037 - 82194 Gröbenzell

Une première impression

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 m² 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.

CODE DU BIEN: 25036037 - 82194 Gröbenzell

Détails des commodités

2-ZIMMER-WOHNUNG:

- * Baujahr: 2025
- * Zustand: Neubau / Erstbezug
- * Modernes Bad mit bodentiefer Dusche
- * Hochwertiger Parkett- und Fliesenboden
- * Großer Balkon (ca. 10 m²)
- * 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.

CODE DU BIEN: 25036037 - 82194 Gröbenzell

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25036037 - 82194 Gröbenzell

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 17.70 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25036037 - 82194 Gröbenzell

Contact

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

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

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

www.von-poll.com