

Grünwald

# Οικογενειακό καταφύγιο με ποικίλες χρήσεις και μέγιστη ιδιωτικότητα

Αριθμός ακινήτου: 25251037



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 2.950.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 257 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 628 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25251037	Τιμή αγοράς	2.950.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 257 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	6	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 86 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	3	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	2002		
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	17.09.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2002

Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald

## Το ακίνητο



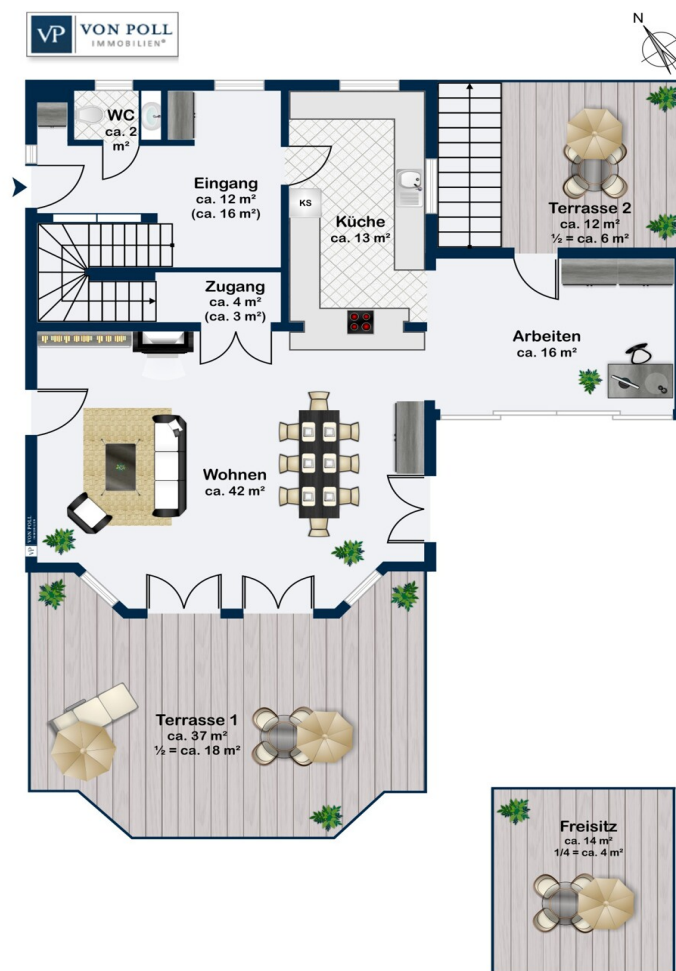
Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald

## Το ακίνητο

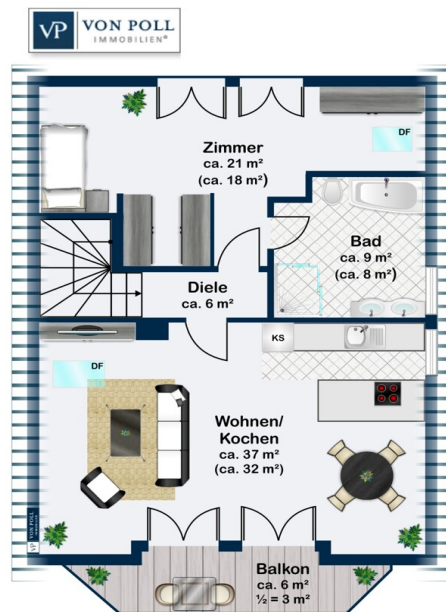


Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald

## Κάτοψη



Erdgeschoss



Dachgeschoss



#### Untergeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald**

## Μια πρώτη εντύπωση

Καλώς ορίσατε στο νέο σας σπίτι! Αυτή η σχολαστικά συντηρημένη μονοκατοικία, χτισμένη το 2002, συνδυάζει τη μοντέρνα διαβίωση σε μια ήσυχη τοποθεσία με χαρακτηριστικά υψηλής ποιότητας. Ο χώρος διαβίωσης, περίπου 257 τ.μ., κατανέμεται σε μια καλοσχεδιασμένη κάτοψη, προσφέροντας πολλές δυνατότητες για τον χώρο διαβίωσής σας και υψηλό επίπεδο άνεσης. Το σπίτι βρίσκεται σε ένα οικόπεδο περίπου 628 τ.μ. και προσφέρει μέγιστη ιδιωτικότητα. Χάρη στον απομονωμένο κήπο και τον καλοδιατηρημένο κήπο με νότιο προσανατολισμό, μπορείτε να χαλαρώσετε ανενόχλητοι και να απολαύσετε απόλυτη απομόνωση. Ολοκληρώθηκε το 2002, αυτή η μονοκατοικία εντυπωσιάζει με τα υψηλής ποιότητας φινιρίσματά της και είναι σε άριστη κατάσταση. Μπαίνοντας, το ευρύχωρο φουαγιέ δημιουργεί αμέσως μια φιλόξενη ατμόσφαιρα. Το ισόγειο χαρακτηρίζεται από τον ευρύχωρο χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας, ο οποίος πλημμυρίζει από φυσικό φως χάρη στα μεγάλα παράθυρα και διαθέτει τζάκι. Το τζάκι προσφέρει μια ζεστή ατμόσφαιρα κατά τους κρύους μήνες. Άμεσα προσβάσιμη από το σπίτι είναι η ευρύχωρη βεράντα με νότιο προσανατολισμό με τέντα, ιδανική για να απολαύσετε τον χρόνο σας σε εξωτερικούς χώρους. Η κομψή, πρόσφατα σχεδιασμένη κουζίνα είναι εξοπλισμένη με συσκευές BORA υψηλής ποιότητας και πληροί τα υψηλότερα πρότυπα λειτουργικότητας. Η ανοιχτή διαρρύθμιση καθιστά αυτόν τον χώρο χώρο συγκέντρωσης για την οικογένεια και τους επισκέπτες. Ένα επιπλέον δωμάτιο, που χρησιμοποιείται σήμερα ως γραφείο, συνδέεται άψογα με την κουζίνα και το σαλόνι/τραπεζαρία. Από εδώ, έχετε πρόσβαση στον στεγασμένο εξωτερικό χώρο στη βόρεια πλευρά. Στο ισόγειο βρίσκονται επίσης ένα WC επισκεπτών και δύο βεστιάρια. Ο επάνω όροφος διαθέτει σήμερα ένα υπνοδωμάτιο, ένα ευρύχωρο μπάνιο με μπανιέρα και ντους, ένα φωτεινό και φιλόξενο σαλόνι/τραπεζαρία και μια ανοιχτή κουζίνα. Η διαρρύθμιση θα μπορούσε επίσης να διαμορφωθεί με δύο ή τρία υπνοδωμάτια ή/και ένα ή δύο μπάνια, προσφέροντας μια ποικιλία δυνατοτήτων. Η σοφίτα στο

υπόγειο παρέχει επιπλέον, πλήρως αξιοποιήσιμο χώρο διαβίωσης. Εδώ θα βρείτε δύο υπνοδωμάτια με παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή, ένα μπάνιο και ένα WC επισκεπτών. Υπάρχει επίσης ένα δωμάτιο για χόμπι που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για διάφορους σκοπούς. Επιπλέον, θα βρείτε άφθονο αποθηκευτικό χώρο και το βοηθητικό δωμάτιο με θέρμανση και εγκαταστάσεις πλυντηρίων. Η καλοσχεδιασμένη κάτοψη προσφέρει άφθονο χώρο για κάθε γενιά να χαλαρώσει και να απολαύσει τον δικό της χώρο. Επιπλέον χαρακτηριστικά περιλαμβάνουν σύγχρονη κεντρική θέρμανση, σύστημα συναγερμού και ένα ευρύχωρο διπλό γκαράζ. Ο καλοδιατηρημένος κήπος με νότιο προσανατολισμό, σχεδιασμένος σύμφωνα με τις αρχές του Φενγκ Σούι, δημιουργεί μια φυσική ατμόσφαιρα διαβίωσης με τα ώριμα δέντρα και τον άφθονο χώρο. Οι δύο βεράντες προσφέρουν πολλές δυνατότητες, όπως μπάμπεκιου ή ώρες χαλάρωσης σε εξωτερικούς χώρους. Η ήσυχη τοποθεσία καθιστά αυτό το σπίτι ένα καταφύγιο από την καθημερινότητα, χωρίς να θυσιάζει την εύκολη πρόσβαση σε υποδομές και τοπικές ανέσεις. Η γειτονιά χαρακτηρίζεται από μονοκατοικίες σε μια εδραιωμένη κοινότητα, όπου θα επωφεληθείτε από μια φιλική, οικογενειακή ατμόσφαιρα. Αυτή η μονοκατοικία εντυπωσιάζει όχι μόνο με το μέγεθος και την τοποθεσία της, αλλά και με τα υψηλής ποιότητας και προσεκτικά σχεδιασμένα χαρακτηριστικά της. Δείτε το μόνοι σας και κλείστε ένα ραντεβού για να γνωρίσετε από κοντά το μελλοντικό σας σπίτι. Αυτό το ακίνητο προσφέρει πολλές ευκαιρίες για ζευγάρια, οικογένειες και όποιον εκτιμά ένα καλοδιατηρημένο περιβάλλον με ποικίλες δυνατότητες.

**Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25251037 - 82031 Grünwald**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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