

Gröbenzell

# Gröbenzell; teljesen felújított 2 szobás lakás

VP azonosító: 25179062

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 460.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 65,54 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25179062 - 82194 Gröbenzell

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25179062 - 82194 Gröbenzell

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25179062                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 65,54 m <sup>2</sup> |
| Emelet                | 3                        |
| Szobák                | 2                        |
| Hálósobák             | 1                        |
| Fürdőszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1969                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Többszintes parkoló  |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 460.500 EUR                                                               |
| Lakás                | Emelet                                                                    |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség        | Beépített konyha                                                          |

VP azonosító: 25179062 - 82194 Gröbenzell

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 24.10.2028    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 124.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1969                |

VP azonosító: 25179062 - 82194 Gröbenzell

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179062 - 82194 Gröbenzell

## Az ingatlan





VP azonosító: 25179062 - 82194 Gröbenzell

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179062 - 82194 Gröbenzell

## Az első benyomás

A VON POLL INGATLANIRODALOM Fürstenfeldbruckban egy kiválóan felújított, 2 szobás, erkéllyel és loggiával rendelkező lakást kínál eladásra Gröbenzell csendes, mégis központi helyén. A lakás egy 48 lakásos társasházban található. A teljes, 1969-ben épült komplexum 82 lakásból áll. Az elrendezés jól megtervezett, és bőséges helyet kínál egyedülállóknak vagy párok számára. A lakást 2019-ben teljesen felújították. Minden ablakot, padlóburkolatot és ajtót kicseréltek, a fürdőszobát és a konyhát pedig modern gépekkel újratervezték. A fürdőszobában és a konyhában a vízvezeték, a villanyvezetékeket és a biztosítékdobozt is kicserélték. A lakás ideális befektetőknek vagy azonnali saját költözésre. A lakásba belépve a tágas elosztóban találja magát, ahol fent van hely egy gardrób szekrénynek. Innen közelíthető meg az összes többi szoba. A konyhát 2019-ben új és praktikus, beépített konyhával szerelték fel, beleértve a főbb gépeket is. A tágas hálószobában bőséges hely van egy franciaágyra és egy nagy gardrób szekrénynek. Innen a keleti fekvésű erkélyre is ki lehet jutni. A modernizált fürdőszobában tágas, beépített zuhanyzó, tükrös szekrényes mosdó és WC található. A világos nappaliban bőséges hely van egy étkező kialakítására is. Ez a szoba is lenyűgöző a jól megtervezett elrendezésével. Innen lehet kijutni a nyugati fekvésű loggiára, amelyet szükség esetén a nagy napellenző árnyékolhat. Az ingatlanhoz tartozik egy pincetároló, egy közös szárítóhelyiség, egy kerékpártároló és egy parkolóhely a többszintes parkolóban. Ezt a gondosan karbantartott lakókomplexumot évek óta egy jó hírnévű ingatlankezelő cég üzemelteti. Ez biztosítja, hogy az épületben és az épületben szükséges összes munkát gyorsan elvégezzék. Például az összes liftet nemrégiben, 2021-ben cserélték ki, a többszintes parkoló pedig jelenleg felújítás alatt áll (a munkálatok hamarosan megkezdődnek). A leendő tulajdonosok számára ez jelentős tervezési biztonságot jelent a tartalékok és a nagyobb beruházások tekintetében. A legjobb módja annak, hogy személyes benyomást szerezzen a modernizált lakás számos előnyéről, ha személyesen is meglátogatja.



VP azonosító: 25179062 - 82194 Gröbenzell

## Részletes felszereltség

Ausstattung:

Bodenbeläge:

- \* Diele: Fliesen
- \* Wohnzimmer: Parkett
- \* Küche: Fliesen
- \* Schlafzimmer: Fliesen
- \* Bad/ WC: Fliesen

Raumaufteilung:

- \* Diele: ca. 6,36 m<sup>2</sup>
- \* Wohnzimmer: ca. 25,76 m<sup>2</sup>
- \* Küche: ca. 7,46 m<sup>2</sup>
- \* Schlafzimmer: ca. 16,26 m<sup>2</sup>
- \* Bad/ WC: ca. 4,14 m<sup>2</sup>
- \* Balkon: ca. 1,16 m<sup>2</sup> (50% der Gesamtfläche)
- \* Loggia: ca. 4,40 m<sup>2</sup> (50% der Gesamtfläche)

Nutzflächen:

- \* Balkon: ca. 1,16 m<sup>2</sup> (50% der Gesamtfläche)
- \* Loggia: ca. 4,40 m<sup>2</sup> (50% der Gesamtfläche)
- \* Kellerabteil mit Strom und Licht: ca. 5,0 m<sup>2</sup>

Modernisierungen:

- \* Fenster wurden erneuert 2019
- \* Elektrik in Bad und Küche, sowie Sicherungskasten erneuert 2019
- \* Wasserleitungen Küche und Bad neu 2019
- \* Einbauküche erneuert 2019
- \* Bad erneuert 2019
- \* Sämtliche Böden erneuert 2019
- \* Türen erneuert 2019
- \* Aufzug erneuert 2021
- \* Garagensanierung 2022/2023
- \* neue wohnungstür 08/24
- \* Dach wurde mit Eindeckung und Wärmedämmung komplett saniert

Hausgeld:

- \* Wohnung EUR 486,00 monatlich
- \* Garage EUR 37.- monatlich

\* Bezug nach Absprache

**VP azonosító: 25179062 - 82194 Gröbenzell**

## Minden a helyszínról

Gröbenzell liegt etwa 16 Kilometer nordwestlich des Münchener Stadtzentrums am Rande des Graßlfinger/ Dachauer Mooses. Der Ort mit seinen fast 20.000 Einwohnern bietet eine hervorragende Infrastruktur in Bezug auf Einzelhandel, ärztliche Versorgung und Gastronomie. Gröbenzell gehört zu den "grünen Umlandgemeinden" Münchens, mit vielen Einfamilienhäusern, drei Grundschulen, einer Hauptschule, einem Gymnasium und einer Waldorfschule. Der Freizeitwert ist enorm - seien es die nur etwas 3,5 km entfernten Seen der Langwieder Seenplatte oder die umliegenden Golfplätze. Die Verkehrsanbindung nach München ist sehr gut. Mit der S-Bahn benötigen Sie zum Münchener Marienplatz nur 22 Minuten, mit dem PKW ist man in knapp 30 Minuten am Münchener Hauptbahnhof oder am Münchener Flughafen.

**VP azonosító: 25179062 - 82194 Gröbenzell**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
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 Handelsregistersauszugs, 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.

VP azonosító: 25179062 - 82194 Gröbenzell

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Heiko R. Schneider

---

Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: +49 8141 - 35 759 0

E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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