

Grünwald

# Családi pihenohely változatos felhasználási lehetőségekkel és maximális magánélettel

VP azonosító: 25251037



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

**VÉTELÁR: 2.950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 257 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 628 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald**

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

VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald

## Áttekintés

VP azonosító	25251037
Hasznos lakótér	ca. 257 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	2002
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	2.950.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 86 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

**VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald**

## **Áttekintés: Energia adatok**

<b>Futési rendszer</b>	<b>Központifutás</b>	<b>Energiatanúsítvány</b>	<b>Energia tanúsítvány</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>	<b>Végso energiafogyasztás</b>	<b>105.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá</b>	<b>17.09.2035</b>	<b>Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány</b>	<b>D</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>	<b>Építési év az energiatanúsítvány szerint</b>	<b>2002</b>

VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald

## Az ingatlan



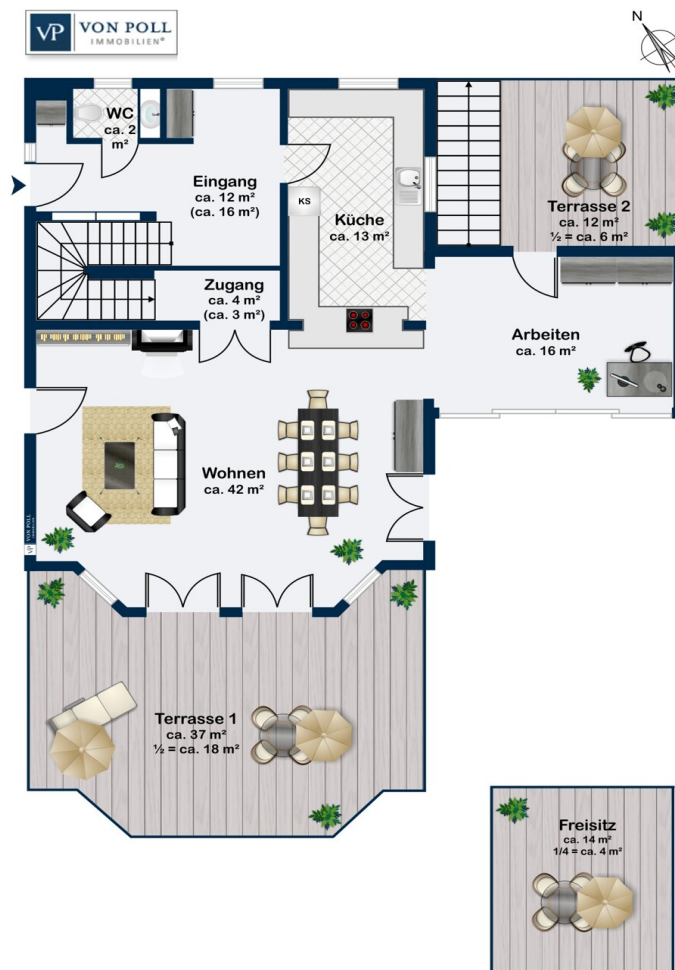
**VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald**

## **Az ingatlan**

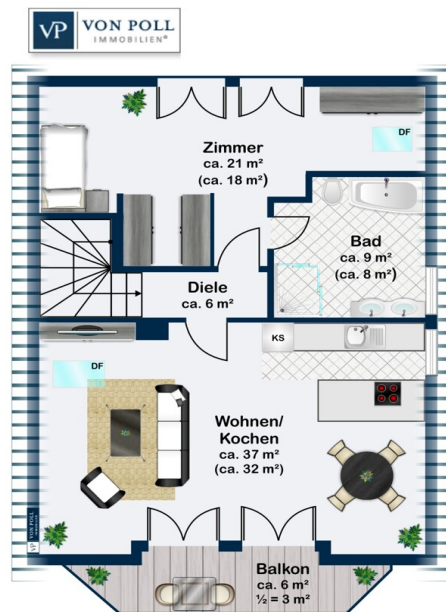


VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald

# Alaprajzok



Erdgeschoss



Dachgeschoss



### Untergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald**

## Az első benyomás

Üdvözöljük új otthonában! Ez a gondosan karbantartott, 2002-ben épült családi ház a modern életet csendes helyen ötvözi a magas színvonalú felszereltséggel. A körülbelül 257 m<sup>2</sup>-es lakótér egy jól megtervezett alaprajzon oszlik el, számos lehetőséget kínálva a lakótér kialakítására és magas szintű kényelmet biztosítva. A ház egy körülbelül 628 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és maximális privát szférát kínál. A félreese kertnek és a gondozott déli fekvésű kertnek köszönhetően zavartalanul pihenhet és élvezheti a teljes elszigeteltséget. A 2002-ben elkészült családi ház kiváló minőségű kivitelezésével lenyugózó, és kiváló állapotban van. Belépéskor a tágas eloszoba azonnal barátságos légkört teremt. A földszintet a tágas nappali és étkező jellemzi, amelyet a nagy ablakoknak köszönhetően természetes fény áraszt el, és kandallóval is rendelkezik. A kandalló a hidegebb hónapokban otthonos hangulatot teremt. A házból közvetlenül megközelíthető a tágas, déli fekvésű, napellenzős terasz, amely ideális a szabadban való időtöltéshez. A stílusos, újonnan tervezett konyha kiváló minőségű BORA készülékekkel van felszerelve, és megfelel a legmagasabb funkcionális követelményeknek. Nyitott alaprajzának köszönhetően ez a terület a család és a vendégek találkozóhelyévé válik. Egy további szoba, amelyet jelenleg irodaként használnak, zökkenőmentesen kapcsolódik a konyhához és a nappali/étkezőhöz. Innen nyílik az északi oldalon található fedett kültéri rész. A földszinten egy vendég-WC és két gardrób is található. Az emeleten jelenleg egy hálószoba, egy tágas fürdőszoba káddal és zuhanyzóval, egy világos és hívogató nappali/étkező, valamint egy nyitott konyha található. Az elrendezés két vagy három hálószobával és/vagy egy vagy két fürdőszobával is kialakítható, ami számos lehetőséget kínál. Az alagsorban található padlás további, teljesen használható lakóteret biztosít. Itt két hálószoba található padlótól mennyezetig érő ablakokkal, egy fürdőszoba és egy vendég-WC. Van egy hobbiszoba is, amely sokféle célra használható. Ezenkívül bőséges tárolóhelyet és egy futással és mosókonyhával ellátott háztartási helyiséget talál. A jól megtervezett alaprajz rengeteg helyet kínál minden generáció számára a kikapcsolódásra és a saját terük élvezetére. További jellemzők közé tartozik a modern központi fűtés, a riasztórendszer és a tágas dupla garázs. A feng shui elvek szerint megtervezett, gondozott déli fekvésű kert természetes lakókörnyezetet teremt érett fáival és bőséges terével. A két terasz számos lehetőséget kínál, például grillezést vagy pihentető órákat a szabadban. A békés elhelyezkedésnek köszönhetően ez a ház menedéket nyújt a mindennapi élettől, anélkül, hogy feláldozná az infrastruktúrához és a helyi szolgáltatásokhoz való kényelmes hozzáférést. A környéket családi házak jellemzik egy jól bevált közösségben, ahol barátságos, családbarát légkörben élvezheti az Önt. Ez a családi ház nemcsak méretével és elhelyezkedésével nyugoz le, hanem kiváló minőségű és átgondoltan megtervezett tulajdonságaival is. Gyozodjon meg róla saját szemével, és egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy első kézből tapasztalhassa meg leendő otthonát. Ez az ingatlan számos lehetőséget kínál párok, családok és mindazok számára, akik értékelik a rendezett környezetet a változatos lehetőségekkel.

**VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald**

## **Részletes felszereltség**

- 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

**VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald**

## **További információ / adatok**

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.**

**VP azonosító: 25251037 - 82031 Grünwald**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Michael Zeller**

---

**Bleibtreustraße 14, 81479 München**  
**Tel.: +49 89 - 55 27 848 0**  
**E-Mail: [muenchen.soln@von-poll.com](mailto:muenchen.soln@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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