

Grünwald

# Rifugio per famiglie con diversi usi e massima privacy

Codice oggetto: 25251037



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 257 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 628 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

## A colpo d'occhio

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Codice oggetto      | 25251037     |
| Superficie netta    | ca. 257 m²   |
| Tipologia tetto     | a padiglione |
| Vani                | 6            |
| Camere da letto     | 4            |
| Bagni               | 3            |
| Anno di costruzione | 2002         |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage   |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 2.950.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 86 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone    |

Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 105.00 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 17.09.2035    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2002                                |



Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

## La proprietà



Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

## La proprietà





Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

## La proprietà



Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

## La proprietà



Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

## La proprietà





Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

## La proprietà





Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

## La proprietà



Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

## La proprietà



Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

## La proprietà





Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

## La proprietà



Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

## La proprietà





Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

## La proprietà





Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

## La proprietà



Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

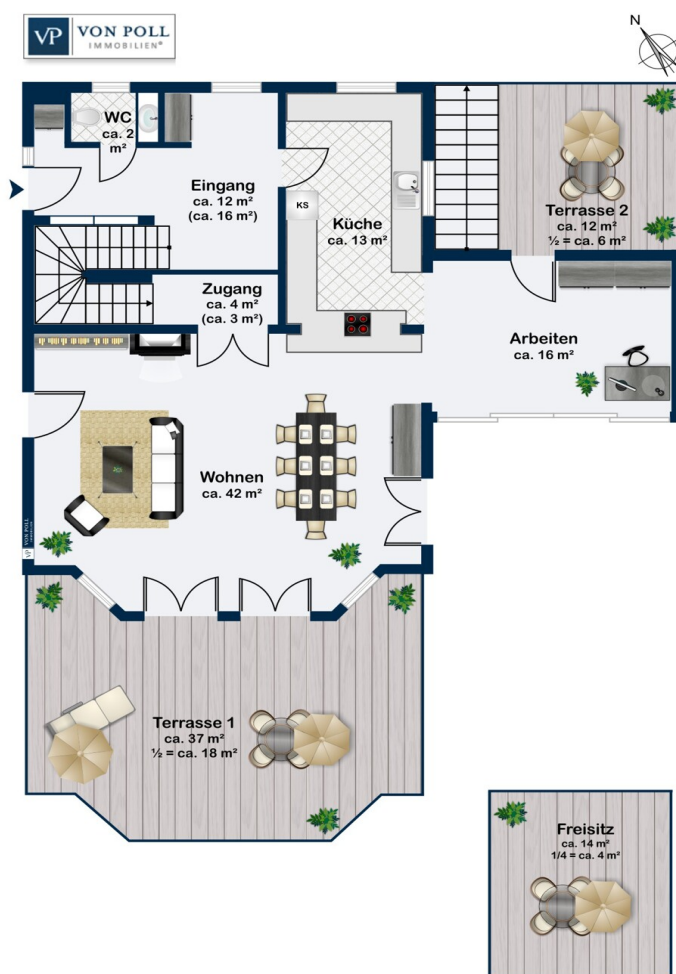
## La proprietà





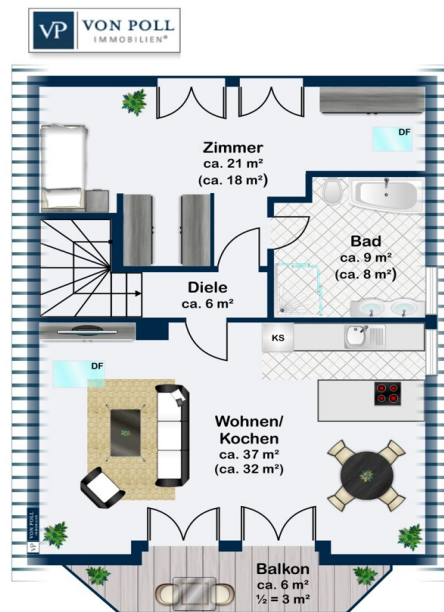
Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

## Planimetrie



Erdgeschoss





Dachgeschoss



Untergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa! Questa casa indipendente, costruita nel 2002 e curata nei minimi dettagli, coniuga uno stile di vita moderno in una posizione tranquilla con finiture di alta qualità. I circa 257 m<sup>2</sup> di superficie abitabile sono distribuiti su una planimetria ben progettata, offrendo numerose possibilità di personalizzazione e un elevato comfort. La casa sorge su un terreno di circa 628 m<sup>2</sup> e vanta la massima privacy. Grazie al giardino appartato e al curato giardino esposto a sud, potrete rilassarvi indisturbati e godere di una completa privacy. Completata nel 2002, questa casa indipendente colpisce per le sue finiture di alta qualità e si presenta in ottime condizioni. Entrando, l'ampio ingresso crea immediatamente un'atmosfera accogliente. Il piano terra è caratterizzato dall'ampia zona giorno e pranzo, inondata di luce naturale grazie alle ampie finestre e dotata di camino. Il camino crea un'atmosfera accogliente durante i mesi più freddi. Direttamente accessibile dalla casa si trova l'ampia terrazza esposta a sud con tenda da sole, ideale per trascorrere momenti all'aperto. L'elegante cucina di nuova concezione è dotata di elettrodomestici BORA di alta qualità e soddisfa i più elevati standard di funzionalità. La sua disposizione a pianta aperta rende quest'area un luogo di ritrovo per la famiglia e gli ospiti. Un ulteriore spazio, attualmente utilizzato come ufficio, si collega perfettamente alla cucina e alla zona soggiorno/pranzo. Da qui si accede all'area esterna coperta sul lato nord. Al piano terra si trovano anche un bagno per gli ospiti e due guardaroba. Il piano superiore ospita attualmente una camera da letto, un ampio bagno con vasca e doccia, una luminosa e accogliente zona soggiorno/pranzo e una cucina a pianta aperta. La disposizione potrebbe anche essere configurata con due o tre camere da letto e/o uno o due bagni, offrendo un'ampia varietà di possibilità. La mansarda al piano seminterrato offre ulteriore spazio abitabile completamente utilizzabile. Qui troverete due camere da letto con finestre a tutta altezza, un bagno e un bagno per gli ospiti. È presente anche una sala hobby che può essere utilizzata per diversi scopi. Inoltre, troverete ampi spazi di stoccaggio e la lavanderia con riscaldamento e lavanderia. La planimetria ben progettata offre ampio spazio per il relax e il godimento di ogni generazione. Ulteriori caratteristiche includono un moderno riscaldamento centralizzato, un sistema di allarme e un ampio garage doppio. Il giardino ben curato, esposto a sud e progettato secondo i principi del Feng Shui, crea un'atmosfera naturale con i suoi alberi secolari e gli ampi spazi. Le due terrazze offrono numerose possibilità, come barbecue o momenti di relax all'aperto. La posizione tranquilla rende questa casa un rifugio dalla vita quotidiana, senza rinunciare al comodo accesso alle infrastrutture e ai servizi locali. Il quartiere è caratterizzato da case unifamiliari in una comunità consolidata, dove potrete beneficiare di un'atmosfera amichevole e familiare. Questa casa unifamiliare colpisce non solo per le sue dimensioni



e la sua posizione, ma anche per le sue caratteristiche di alta qualità e il design curato. Convincetevi di persona e fissate un appuntamento per una visita per vivere in prima persona la vostra futura casa. Questa proprietà offre numerose opportunità per coppie, famiglie e chiunque apprezzi un ambiente ben curato con diverse possibilità.

Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald**

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25251037 - 82031 Grünwald

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14, 81479 München  
Tel.: +49 89 - 55 27 848 0  
E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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