

Grünwald

# Familienrefugium mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und maximaler Privatsphäre

*Número da propriedade: 25251037*



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

**PREÇO DE COMPRA: 2.950.000 EUR • ÁREA: ca. 257 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 628 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | 25251037               |
| Área                   | ca. 257 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de quadril     |
| Quartos                | 6                      |
| Quartos                | 4                      |
| Casas de banho         | 3                      |
| Ano de construção      | 2002                   |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem            |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 2.950.000 EUR                                                             |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 86 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda        |

Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
|-----------------------------------|---------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 17.09.2035          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Consumo final de energia                                 | 105.00 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | D                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2002                              |

Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald

## O imóvel



Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald

## O imóvel



Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald

## O imóvel



Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald

## O imóvel



Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald

## O imóvel



Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald

## O imóvel



Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald

## O imóvel



Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald

## O imóvel



Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald

## O imóvel



Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald

## O imóvel



Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald

## O imóvel



Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald

## O imóvel



Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald

## O imóvel



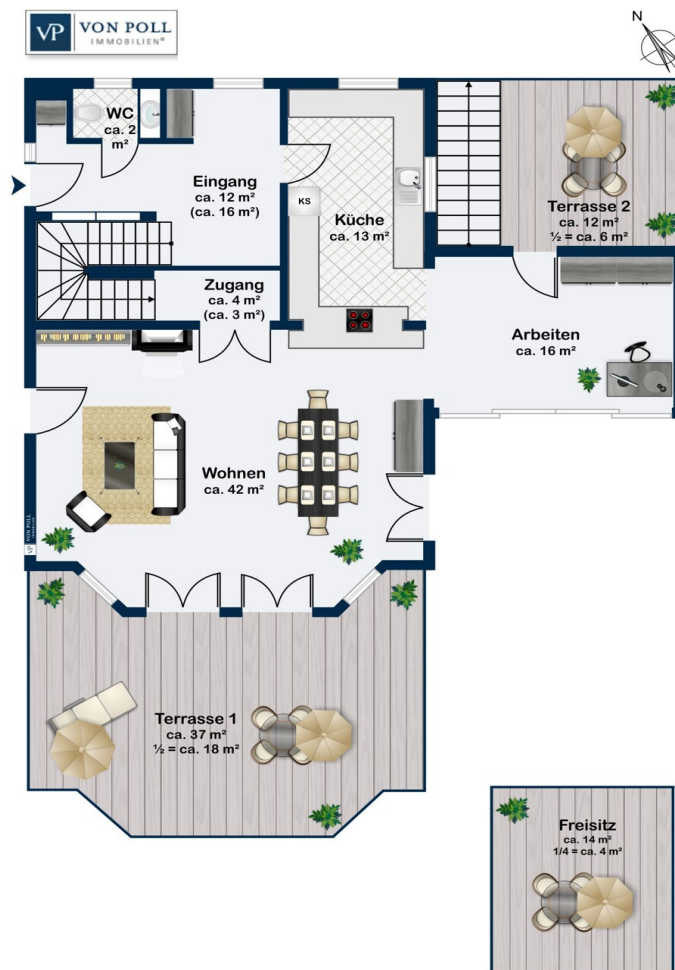
**Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald**

## O imóvel



Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald

## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald**

## Uma primeira impressão

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2002, das modernes Wohnen in einer ruhigen Lage mit hochwertiger Ausstattung verbindet. Die Wohnfläche von ca. 257 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein durchdachtes Raumkonzept, das viele Wohnideen ermöglicht und Komfort auf hohem Niveau bietet. Das Haus befindet sich auf einem ca. 628 m<sup>2</sup> großen Grundstück und besticht durch maximale Privatsphäre. Dank der nicht einsehbaren Gartenfläche und dem gepflegten Südgarten finden Sie hier Entspannung ohne Störungen und genießen absolute Zurückgezogenheit.

Das 2002 fertiggestellte Einfamilienhaus überzeugt durch seine gehobene Ausstattungsqualität und ist in einem sehr gepflegten Zustand. Bereits beim Betreten vermittelt die großzügige Diele ein einladendes Wohngefühl.

Das Erdgeschoss ist geprägt von dem geräumigen Wohn- Essbereich, welcher dank großer Fenster viel Tageslicht einfängt und mit einem Kamin ausgestattet wurde. Der Kamin sorgt in der kälteren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre. Direkt begehbar ist die großzügige Südterrasse mit Markise, die sich ideal für gesellige Stunden im Freien eignet. Die stilvolle, neu gestaltete Küche ist mit hochwertigen BORA Einbaugeräten versehen und erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität. Durch die offene Gestaltung wird dieser Bereich zum Treffpunkt für Familie und Gäste. Ein zusätzlicher Raum wird aktuell als Büro genutzt und schließt sich nahtlos an Küche und Wohn- Essbereich an. Von hier aus haben Sie Zugang zum überdachten Outdoorbereich auf der Nordseite. Ein Gäste-WC sowie zwei Garderoben sind ebenfalls im Erdgeschoss vorhanden.

Das Obergeschoss verfügt aktuell über ein Schlafzimmer, ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie einem hellen und freundlichen Wohn- Essbereich und einer offenen Küche. Auch eine Nutzung mit zwei oder drei Schlafzimmern und/oder einem oder zwei Badezimmern ist denkbar und möglich– somit sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gegeben.

Durch das Artium im Untergeschoss gibt es auch hier weiteren, voll nutzbaren Wohnraum. Zwei Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern sowie Badezimmer und Gäste WC stehen Ihnen hier zur Verfügung. Darüber hinaus ein individuell nutzbarer Hobbyraum. Des Weiteren finden Sie hier genug Abstellmöglichkeiten und den Heizungs- und Waschkeller.

Die gelungene Raumaufteilung bietet jeder Generation genügend Rückzugs- und

Entfaltungsräume.

Zur weiteren Ausstattung gehören eine zeitgemäße Zentralheizung, eine Alarmanlage sowie eine großzügige Doppelgarage. Der gepflegte Südgarten wurde nach Feng Shui angelegt und schafft mit altem Baumbestand und viel Platz eine naturnahe Wohnatmosphäre. Auch die Nutzung der beiden Terrassen eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, zum Beispiel für Grillabende oder ruhige Stunden im Grünen.

Die ruhige Lage macht dieses Haus zu einem Rückzugsort im Alltag, ohne auf eine gute Anbindung an Infrastruktur und Nahversorgung verzichten zu müssen. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern mit gewachsenem Umfeld. Hier profitieren Sie von einer familiären, freundlichen Atmosphäre.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt nicht nur durch Größe und Lage, sondern auch durch die hochwertige und durchdachte Ausstattung. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um Ihr zukünftiges Zuhause persönlich kennenzulernen. Dieses Angebot bietet zahlreiche Perspektiven für Paare, Familien und all jene, die Wert auf ein gepflegtes Umfeld mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten legen.

**Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald**

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald**

## **Outras informações**

### **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.

**Número da propriedade: 25251037 - 82031 Grünwald**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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