

## Familienfreundliches Reihenhaus mit sonnigem Südwestgarten und viel Platz in Gröbenzell



### ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 82194 Gröbenzell

Baujahr: 1976

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 147,50 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 35,39 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 304 m<sup>2</sup>

Garage / Stellplatz: ja

Garage / Stellplatz: Kauf 20.000,- €

**Kaufpreis  
€ 850.000,-**

- > Haus
- > Gröbenzell
- > 4 Zimmer

- > 147,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 215



## Objekteckdaten:

|                                           |                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektart                                 | Haus                                                                                                                                                                                             |
| Adresse                                   | 82194 Gröbenzell                                                                                                                                                                                 |
| Baujahr                                   | 1976                                                                                                                                                                                             |
| Zimmerzahl                                | 4                                                                                                                                                                                                |
| Wohnfläche (ca.)                          | 147,50 m²                                                                                                                                                                                        |
| Nutzfläche (ca.)                          | 35,39 m²                                                                                                                                                                                         |
| Grundstücksfläche (ca.)                   | 304 m²                                                                                                                                                                                           |
| Kaufpreis                                 | 850.000,- €                                                                                                                                                                                      |
| Garage / Stellplatz                       | ja                                                                                                                                                                                               |
| Garage / Stellplatz                       | Kauf 20.000,- €                                                                                                                                                                                  |
| Energieausweis                            | Verbrauchsausweis                                                                                                                                                                                |
| Wesentlicher Energieträger                | Gas                                                                                                                                                                                              |
| Energieverbrauchskennwert                 | 65,61 kWh / (m²*a)                                                                                                                                                                               |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja                                                                                                                                                                                               |
| Energieausweis Baujahr                    | 1976                                                                                                                                                                                             |
| Schlafzimmer                              | 3                                                                                                                                                                                                |
| Badezimmer                                | 2                                                                                                                                                                                                |
| Heizung                                   | Zentralheizung                                                                                                                                                                                   |
| Befeuerung                                | Gas                                                                                                                                                                                              |
| Zustand                                   | gepflegt                                                                                                                                                                                         |
| bezugsfrei ab                             | sofort                                                                                                                                                                                           |
| Provision für Käufer                      | 2,38 % inkl. MwSt.                                                                                                                                                                               |
| Provisionshinweis                         | Unser Erfolgshonorar von dem Käufer beträgt 2,38 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis. Es wurde mit dem Verkäufer ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen. |

## Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Reihemittelhaus aus dem Jahr 1976 bietet auf ca. 147,50 m² Wohnfläche viel Platz für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus steht auf einem ca. 304 m² großen Grundstück und überzeugt insbesondere durch seinen eingewachsenen Südwestgarten, die großzügige Raumaufteilung sowie die ruhige Wohnlage in Gröbenzell.

Im Erdgeschoss befindet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich mit

großen Fensterflächen und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Durch die Südwest-Ausrichtung entsteht hier ein heller und freundlicher Wohnbereich mit angenehmer Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die Küche verfügt über einen Zugang zum Vorgarten. Derzeit ist keine Einbauküche vorhanden, sodass die zukünftigen Eigentümer diesen Bereich vollständig nach den eigenen Vorstellungen gestalten können. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine großzügige Diele, einen Flur und ein separates Gäste-WC.

Im Obergeschoss stehen zwei geräumige Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Ein über die Hausbreite verlaufender Balkon orientiert sich zum Garten.

Das Dachgeschoss bietet mit seinem großzügigen Studio einen weiteren attraktiven Wohnbereich. Dieser eignet sich beispielsweise als Elternschlafzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Rückzugsbereich. Ein zusätzliches Duschbad sowie eine separate Kammer ergänzen diese Etage.

Auch das Untergeschoss bietet zusätzlichen Raum. Der beheizte Hobby- bzw. Gästebereich ist mit ca. 11,79 m² als Wohnfläche berücksichtigt und kann vielseitig genutzt werden. Weitere Flächen stehen für Technik, Waschen und Abstellen zur Verfügung.

Insgesamt stehen ca. 147,50 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 35,39 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Die zum Haus gehörende Einzelgarage befindet sich unmittelbar hinter dem Grundstück in einem Garagenhof.

## Kaufpreis:

Haus 850.000,- €  
Garage 20.000,- €  
Gesamt: 870.000,- €

## Ausstattung:

- Baujahr 1976
- ca. 147,50 m² Wohnfläche
- ca. 35,39 m² zusätzliche Nutzfläche
- ca. 304 m² Grundstücksfläche
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- sonnige Südwest-Ausrichtung
- eingewachsener Garten
- Terrasse mit Markise
- großer Balkon zum Garten
- zwei Schlafzimmer im Obergeschoss
- großzügiges Studio im Dachgeschoss
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- zusätzliches Duschbad im Dachgeschoss

- > Haus
- > Gröbenzell
- > 4 Zimmer

- > 147,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 215



- separates Gäste-WC
- beheizter Hobby-/Gästebereich im Untergeschoss
- Fußbodenheizung in Küche und Bädern
- Parkettböden in verschiedenen Wohnbereichen
- Fliesenbeläge in Küche und Bädern
- teilweise hochwertige Naturstein- bzw. Juramarmor-Ausstattung
- Rollläden
- großzügiges Dachflächenfenster im Studio
- Gartenhaus
- Einzelgarage im rückwärtigen Garagenhof

#### Modernisierungen:

- ca. 2010: Eingangstür, Innentüren sowie Parkett- und Fliesenböden erneuert
- ca. 2014: Fenster erneuert
- ca. 2015: Gasheizung erneuert
- ca. 2019: Markise neu bespannt

#### Lagebeschreibung:

Gröbenzell gehört zu den beliebten Wohnlagen im westlichen Münchner Umland und verbindet ein grünes, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer sehr guten Infrastruktur und einer guten Anbindung an München.

Das Reihenhhaus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage, die überwiegend von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie gepflegten Gärten geprägt ist. Besonders Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten.

Für den täglichen Bedarf stehen in Gröbenzell zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Restaurants und weitere Geschäfte zur Verfügung. Auch verschiedene Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im Ort beziehungsweise im näheren Umfeld.

Die S-Bahn bietet eine direkte Verbindung in Richtung München. Auch mit dem Pkw sind die Münchner Innenstadt sowie die umliegenden Gemeinden über die A8, A96 und A99 gut erreichbar.

Die Umgebung bietet darüber hinaus einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Spazier- und Radwege, die Aubinger Lohe sowie mehrere Badeseen wie der Olchinger See, Langwieder See und Lußsee befinden sich in gut erreichbarer Entfernung.

Golfplätze, Sportvereine und weitere Freizeitmöglichkeiten ergänzen das attraktive Umfeld und machen Gröbenzell insbesondere für Familien und Berufspendler zu einem gefragten Wohnstandort.

#### Sonstiges:

#### Baufinanzierung:

Sie wünschen eine Finanzierung zur Verwirklichung Ihres Traums vom Eigenheim? Dann sind Sie auch hier bei uns an der richtigen Adresse. Wir erarbeiten mit Ihnen zusammen ein individuell maßgeschneidertes Finanzierungskonzept.

Es werden über 300 Banken verglichen, um das für Sie bestmögliche Angebot zu finden.

#### Provisionshinweis:

Angebot im Qualifizierten-Makler-Alleinauftrag. Bei allen Angaben handelt es sich um Angaben des Eigentümers bzw. Dritter. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Die Informationen in Exposés und auf unseren Webseiten ersetzen keine persönliche Beratung! Wir behalten uns das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen jederzeit vorzunehmen.

Unser Erfolgshonorar von dem Käufer beträgt 2,38 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis.

Es wurde mit dem Verkäufer ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

#### Objektbilder:



Hausansicht vom Garten

# Eckdaten

- > Haus
- > Gröbenzell
- > 4 Zimmer

> 147,50 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 215



Drohne mit Garagenhof



Wohnbereich



Drohne



Wohnen mit Blick zur Küche



Garten



Kinderzimmer OG

# Eckdaten

- > Haus
- > Gröbenzell
- > 4 Zimmer

> 147,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 215



Schlafzimmer OG



Hobbyraum



Bag OG



Walk Inn Dusche DG



Essbereich und Küche



Bad DG

# Eckdaten

- > Haus
- > Größenzell
- > 4 Zimmer

- > 147,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 215



Grundriss EG

# Eckdaten

- > Haus
- > Gröbenzell
- > 4 Zimmer

- > 147,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 215

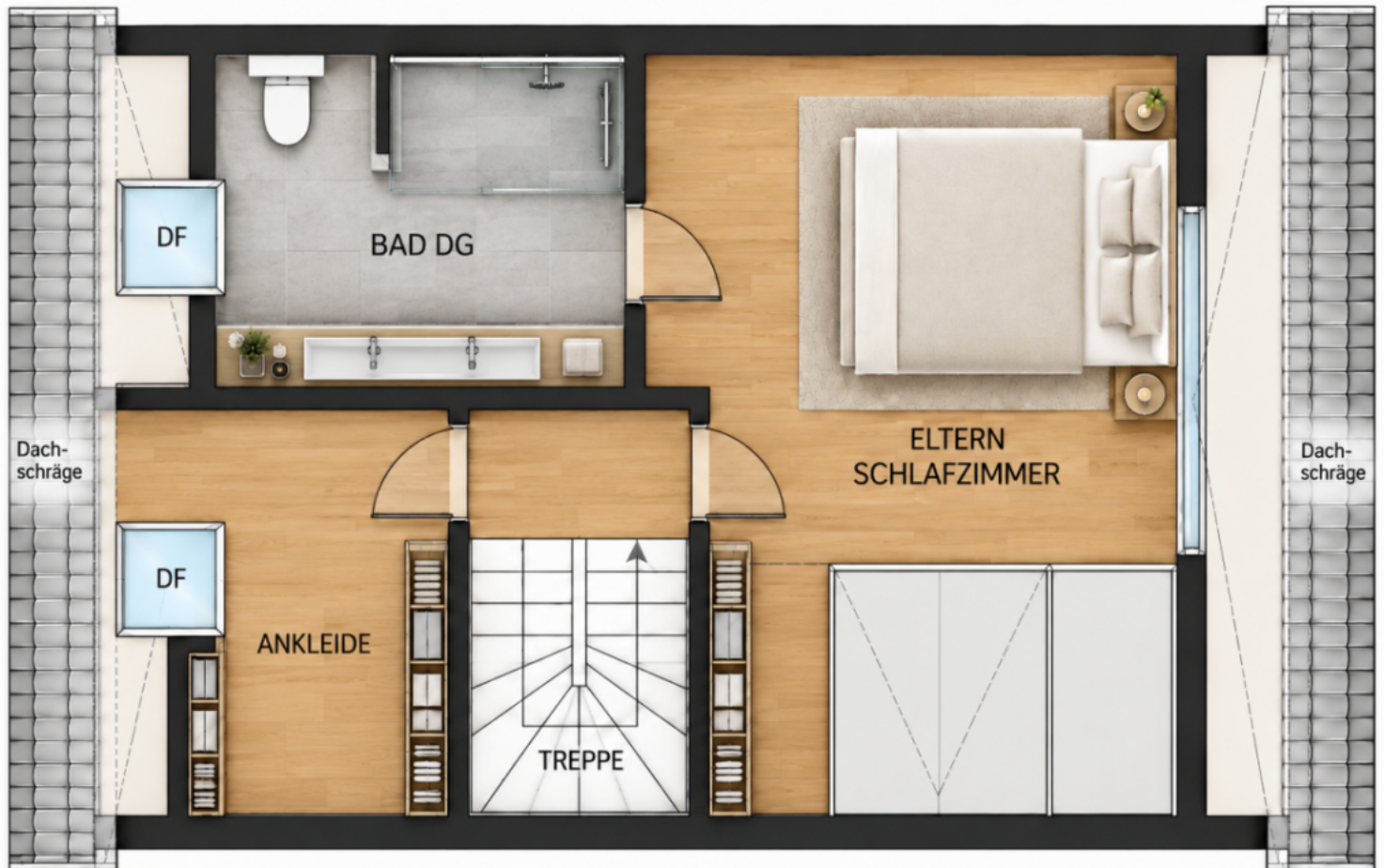


Grundriss OG

# Eckdaten

- > Haus
- > Gröbenzell
- > 4 Zimmer

- > 147,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 215



Grundriss DG

# Eckdaten

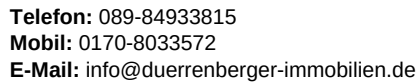
- > Haus
- > Gröbenzell
- > 4 Zimmer

- > 147,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 215



Grundriss KG

- > 147,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 215

**Firmendaten:**

Zuständige Aufsichtsbehörde IHK für München und Oberbayern  
Max-Joseph-Straße 2  
80333 München [www.ihk-muenchen.de](http://www.ihk-muenchen.de)