Grünwald

Exklusives Wohnen in Grünwald – Villa mit einzigartigem Charme und viel Platz für Ihre Ideen

Objektnummer: 24251023

KAUFPREIS: 3.950.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 243,2 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 462 m²

Objektnummer: 24251023 - 82031 Grünwald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24251023 - 82031 Grünwald

Auf einen Blick

Objektnummer	24251023
Wohnfläche	ca. 243,2 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2023
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	3.950.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 81 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24251023 - 82031 Grünwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	05.05.2034
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	81.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 24251023 - 82031 Grünwald

Die Immobilie

Objektnummer: 24251023 - 82031 Grünwald

Die Immobilie

Objektnummer: 24251023 - 82031 Grünwald

Die Immobilie

Objektnummer: 24251023 - 82031 Grünwald

Die Immobilie

Objektnummer: 24251023 - 82031 Grünwald

Die Immobilie

Objektnummer: 24251023 - 82031 Grünwald

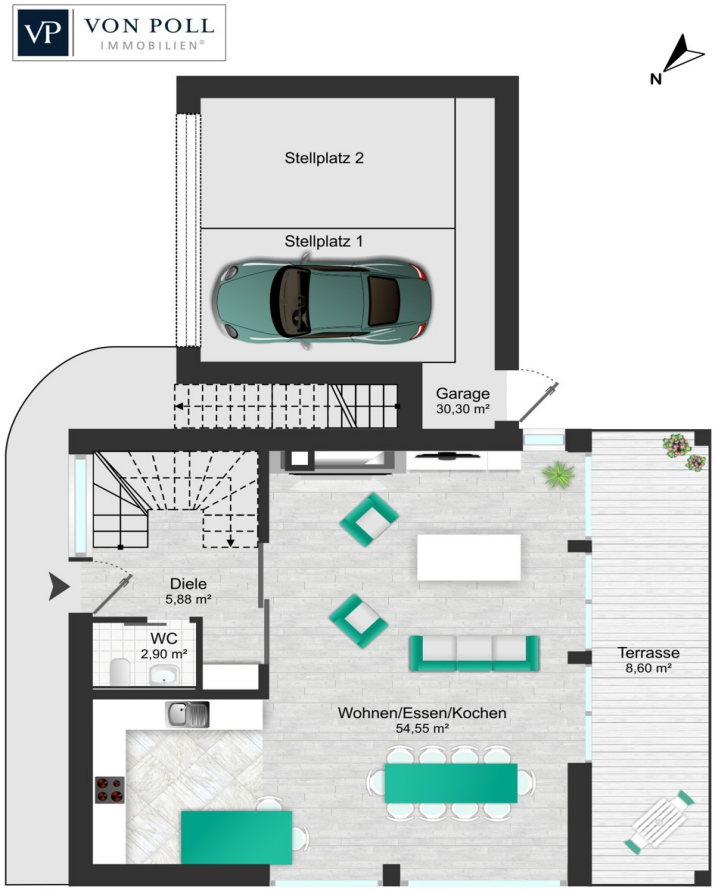
Die Immobilie

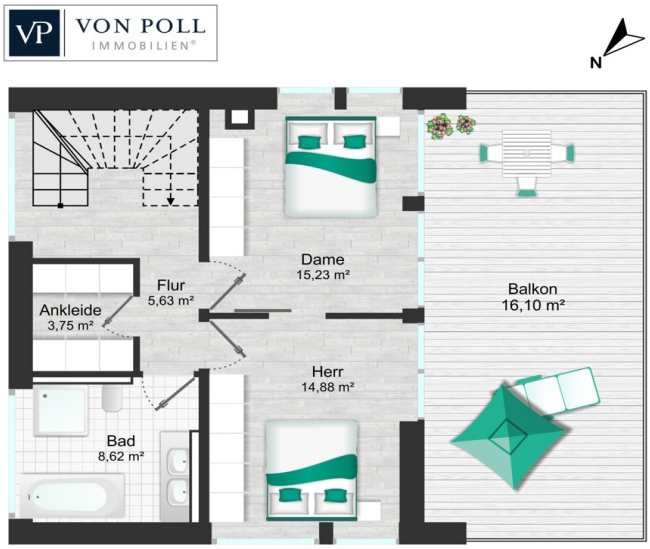
Objektnummer: 24251023 - 82031 Grünwald

Die Immobilie

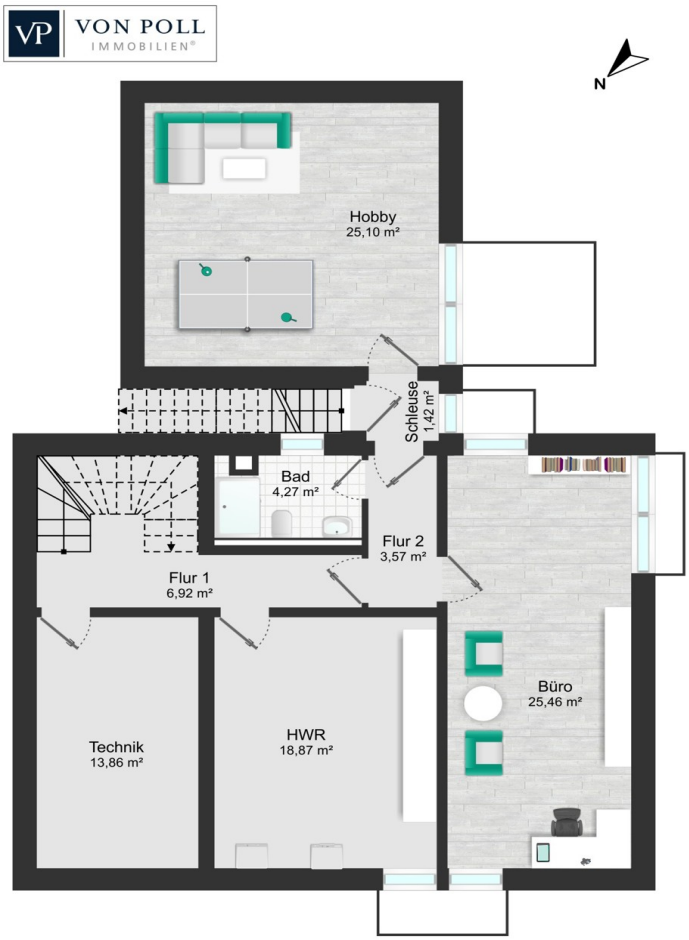
Objektnummer: 24251023 - 82031 Grünwald

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN®
N
Dame
15,23 m²
Flur
5,63 m²
Ankleide
3,75 m²
Herr
14,88 m²
Bad
8,62 m²
Balkon
16,10 m²

VON POLL IMMOBILIEN®



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24251023 - 82031 Grünwald

Ein erster Eindruck

Diese Villa in Grünwald ist ein Zuhause zum Wohlfühlen – eine gelungene Verbindung aus stilvoller Architektur, hochwertigen Materialien und einer erstklassigen Lage. Die großzügige Süd-Terrasse ist ein Ort der Ruhe und Erholung, perfekt für gesellige Abende oder entspannte Momente mit Blick auf den liebevoll angelegten Garten. Dank der idealen Südausrichtung durchflutet die Sonne das Anwesen den ganzen Tag und schenkt eine angenehme Atmosphäre. Im Inneren spiegelt sich die Harmonie der Gestaltung wider: Warme Eichenparkettböden, elegante Fliesen und ein offener Kamin sorgen für eine behagliche Wohnatmosphäre. Die maßgefertigte Einbauküche mit modernster Technik lässt keine Wünsche offen und lädt zu gemeinsamen kulinarischen Erlebnissen ein. Die Bäder, ausgestattet mit hochwertigen Armaturen von Marina und Gessi, bieten eine private Wohlfühloase mit geräumigem Vollbad und separatem Duschbad. Ergänzend sorgt ein geschmackvolles Gäste-WC im Erdgeschoss für zusätzlichen Komfort. Die durchdachte Bauweise mit energieeffizientem Ziegelmauerwerk garantiert ein ausgeglichenes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Großflächige Alu-Fenster lassen viel Tageslicht herein und geben den Räumen eine offene, helle Atmosphäre. Besonders das Dachgeschoss profitiert von den großen Fensterflächen und schafft ein einladendes Wohngefühl. Das hochwertig gestaltete Souterrain mit Tageslicht und separatem Zugang bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Einliegerwohnung, Atelier oder privater Arbeitsbereich. Diese flexiblen Räume erweitern den Wohnkomfort um eine individuelle Note. Auch die technische Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: Eine effiziente Fernwärmeheizung sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung, während das intelligente LED-Beleuchtungskonzept stilvolle Akzente setzt. Elektrische Raffstores an den Fenstern im Erd- und Obergeschoss ermöglichen eine flexible Lichtregulierung und sorgen für Privatsphäre. Für zusätzliche Sicherheit kann eine moderne Videoüberwachung optional integriert werden. Diese außergewöhnliche Villa ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Ort zum Ankommen, Genießen und Erleben. Eingebettet in eine der begehrtesten Lagen Grünwalds, bietet sie ein exklusives Wohngefühl für Menschen, die das Besondere suchen. Vereinbaren Sie gerne eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem einmaligen Anwesen verzaubern.

Objektnummer: 24251023 - 82031 Grünwald

Ausstattung und Details

- Weitläufige Terrasse im sonnigen Süd-Garten
- Terrasse im Erdgeschoss sowie eine großzügige Dachterrasse im 1. OG
- Perfekte Südausrichtung des Gartens für maximale Sonnenstunden
- Gemütlicher Kamin im Erdgeschoss
- Wohnräume mit hochwertigem Eichenparkett
- Erstklassige Fliesen in den Badezimmern und anderen Nassbereichen
- Hochwertige Einbauküche mit modernster Ausstattung
- Luxuriöse Badezimmer mit exklusiven Marken wie Marina und Gessi
- Ergänzendes Gäste-WC im Erdgeschoss
- Architektur mit durchdachten Entwürfen und großzügigem Raumgefühl
- Hochwertige Ziegelbauweise für exzellente Wärmedämmung und nachhaltige Energieeffizienz
- Großformatige Aluminiumfenster
- Dachgeschoss mit weitläufigen Fensterflächen
- Tageslicht im Souterrain mit separatem Zugang – ideal nutzbar als Einliegerwohnung, Büro oder kreativer Arbeitsbereich
- Hochwertig ausgebautes Untergeschoss mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in ansprechender Wohnraumqualität
- Effiziente Fernwärmeversorgung
- LED-Beleuchtungskonzept
- Elektrisch steuerbare Raffstores an Fenstern im Erd- und Obergeschoss
- Erweiterbare Sicherheitsausstattung mit moderner Videoüberwachung
- Stilvolle Kombination aus exklusivem Design und erstklassiger Bauqualität
- Intelligent geplantes Wohnkonzept mit moderner Architektur und optimal genutzten Raumstrukturen
- Verwendung edler Materialien und exzellenter Verarbeitung
- Ruhige Wohnlage mit gleichzeitig idealer Anbindung an Stadt und Umland
- Nachhaltige Bauweise mit zukunftsweisenden Materialien und herausragender Energieeffizienz
- Umweltfreundliche Solaranlage
- Regenwassernutzungssystem zur Gartenbewässerung
- Fortschrittliche Wärmedämmung
- Großzügige Doppelgarage mit direkter Verbindung zum Wohnhaus
- Zusätzliche Stellflächen auf dem Grundstück
- Außenanlagen mit hochwertigen Natursteinen und stilvoller Begrünung
- Automatisiertes Bewässerungssystem

- Innovatives Smart-Home-System zur Steuerung von Beleuchtung, Heizung und Sicherheit über mobile Endgeräte
- Glasfaser-Internetverbindung

Objektnummer: 24251023 - 82031 Grünwald

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24251023 - 82031 Grünwald

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 81.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24251023 - 82031 Grünwald

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Zeller

Bleibtreustraße 14 München – Solln/Grünwald
E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com