

Gröbenzell

MIETE: Erstbezug – attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit offener moderner Küche und Balkon

Número da propriedade: 25036037



www.von-poll.com

PREÇO DO ALUGUEL: 1.380 EUR • ÁREA: ca. 62,89 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25036037 - 82194 Gröbenzell

- 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: 25036037 - 82194 Gröbenzell

Numa vista geral

Número da propriedade	25036037
Área	ca. 62,89 m ²
Piso	1
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	2025
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 80 EUR (Arrendar)

Preço do aluguel	1.380 EUR
Custos adicionais	200 EUR
Apartamento	Piso
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25036037 - 82194 Gröbenzell

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	ELECTRICITY	Procura final de energia	17.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	21.08.2035	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2025

Número da propriedade: 25036037 - 82194 Gröbenzell

O imóvel



Número da propriedade: 25036037 - 82194 Gröbenzell

O imóvel



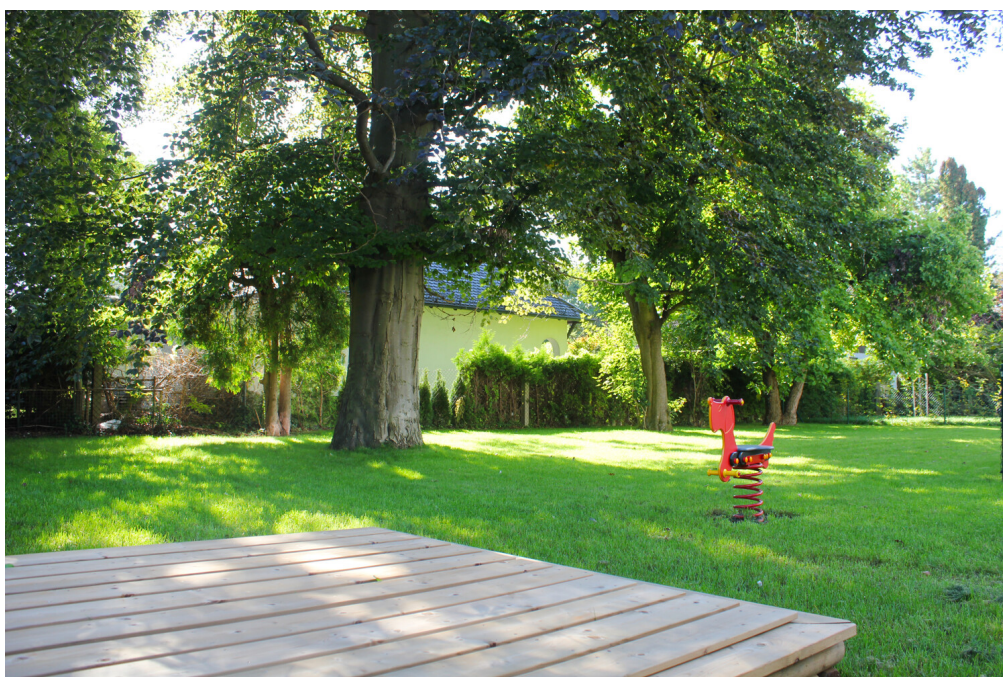
Número da propriedade: 25036037 - 82194 Gröbenzell

O imóvel



Número da propriedade: 25036037 - 82194 Gröbenzell

O imóvel



Número da propriedade: 25036037 - 82194 Gröbenzell

Plantas dos pisos



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: 25036037 - 82194 Gröbenzell

Uma primeira impressão

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines Neubaus aus dem Jahr 2025 in Gröbenzell. Das Haus ist Teil einer kleinen Wohnanlage mit nur drei Etagen und überzeugt durch seine hochwertige Bauweise, eine klare Architektur und den Komfort eines Aufzugs.

Die Wohnung besticht durch ihren hellen, offenen Grundriss und eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter moderner Küche mit hochwertigen Elektrogeräten, der viel Raum für individuelle Gestaltung bietet. Von hier aus gelangen Sie auf den rund 10 m² großen Balkon, der an warmen Tagen zum Frühstück im Freien oder entspannten Feierabendstunden einlädt.

Das Schlafzimmer schafft einen ruhigen Rückzugsort, während das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer mit moderner Dusche für den täglichen Komfort sorgt. Bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Licht und unterstreichen das moderne Wohngefühl.

Zusätzlichen Komfort bieten ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Stromanschluss (Wallboxvorbereitung). Die Lage verbindet das Beste aus beiden Welten: ruhiges Wohnen in grüner Umgebung und gleichzeitig kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten, Schulen und dem öffentlichen Nahverkehr.

Ob für Singles oder Paare – diese Wohnung ist ein perfekter Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Leben.

Número da propriedade: 25036037 - 82194 Gröbenzell

Detalhes do equipamento

2-ZIMMER-WOHNUNG:

- * Baujahr: 2025
- * Zustand: Neubau / Erstbezug
- * Modernes Bad mit bodentiefer Dusche
- * Hochwertiger Parkett- und Fliesenboden
- * Großer Balkon (ca. 10 m²)
- * Offene hochwertige Einbauküche im Wohn-/Essbereich
- * Personenaufzug vorhanden
- * Eigenes Kellerabteil
- * Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Stromanschluss (Wallboxvorbereitung)
- * Bezugsfrei ab sofort

Die Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung, helle Räume und eine durchdachte Grundrissgestaltung. Der großzügige Balkon schafft zusätzlichen Wohnkomfort. Dank Aufzug und Tiefgaragenstellplatz ist ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit gewährleistet. Ideal für Singles und Paare die Wert auf modernes Wohnen und eine ruhige, zugleich gut angebundene Lage legen.

Número da propriedade: 25036037 - 82194 Gröbenzell

Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Gröbenzell, einer der beliebtesten Gemeinden im Münchner Westen. Das Wohnumfeld ist geprägt von gewachsenen Strukturen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Parks, Spielplätze oder Radwege sorgen für eine hohe Lebensqualität und laden zum Verweilen im Freien ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind schnell erreicht: Supermärkte wie EDEKA, ALDI, Lidl oder Denns Biomarkt liegen im Umkreis von wenigen Gehminuten. Auch Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Familien profitieren zudem von einer sehr guten Infrastruktur mit Kindergärten und Grundschulen in der Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien sowie der S-Bahnhof Gröbenzell (S3) sorgen für eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Mit der S-Bahn gelangen Sie in ca. 20–25 Minuten zum Münchner Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal – die A8 und die A99 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

Entfernungen im Überblick:

Münchner Hauptbahnhof: ca. 20–25 Minuten mit der S-Bahn

Marienplatz: ca. 25–30 Minuten mit ÖPNV

Flughafen München: ca. 35–40 Autominuten

EDEKA / ALDI / Lidl / Denns Biomarkt: ca. 600–800 m

Die Kombination aus naturnaher Umgebung, bester Nahversorgung und optimaler Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Berufspendler als auch für Familien.

Número da propriedade: 25036037 - 82194 Gröbenzell

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 17.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25036037 - 82194 Gröbenzell

Pessoa de contacto

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

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

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

www.von-poll.com