

ZU VERKAUFEN



IMMOBILIENGLÜCK

Schönes Reihenmittelhaus mit 5 Zimmer, 2 Bädern und herrlichem Garten



Ankommen & sich Zuhause fühlen

www.immobilien-glueck.de

ImmobilienGlück GmbH | Eschenrieder Str.68a | 82194 Gröbenzell | T: 08142 – 466 09 95 | M: 0176 – 322 11 847 | info@immobilien-glueck.de

INHALTSVERZEICHNIS

Seite 4 | Objektdaten auf einen Blick

Seite 5 - 6 | Objektbeschreibung und Ausstattung

Seite 7 - 8 | Lageplan und Lagebeschreibung

Seite 9 - 18 | Objektbilder

Seite 19 - 22 | Grundrisse

Seite 23 | Energieausweis



OBJEKTDATEN AUF EINEN BLICK

Kaufpreis Reihenmittelhaus:	797.000 Euro
Einzelgarage:	15.000 Euro
Gesamtkaufpreis:	812.000 Euro
zzgl. Maklerprovision:	2,38% inkl. ges. MwSt.

Baujahr:	1980
Baujahr Wärmeerzeuger:	2007
Letzte Sanierung/Modernisierung:	2022
Wohnfläche:	ca. 148 m ²
Gebäudenutzfläche:	ca. 216 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 200 m ²
Zimmer:	5 + Hobbyraum (23,58 m ²)
Badezimmer:	2
Bezugsfrei:	Nach Absprache
Energieträger:	Öl
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauchswert:	140,0 kWh/(m ² *a)
Energieausweis erstellt am:	18.06.2023

Schöne Einbauküche, ausgebautes Dachgeschoss, gemütliche Terrasse und herrlicher Garten, Hobbyraum mit Sauna, u.v.m.

Alle Angaben sind ohne Gewähr uns basieren auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der dieser Angaben.

OBJEKTBE SCHREIBUNG

EIN SONNIGES ZUHAUSE IN RUHIGER UND FAMILIENFREUNDLICHER LAGE

Ihr schönes Zuhause verteilt sich auf 4 Zimmer, einem ausgebauten Dachgeschoss, 2 Bäder und Keller-/Hobbykeller. Es bietet mit seiner Wohnfläche von ca. 148 m² und einem Grundstück mit 200 m² bequem Platz für die ganze Familie.

Sie betreten das Haus über eine einladende Diele/Windfang mit Platz für Garderobe und Schuhschrank, sowie angrenzendem Gäste-WC. Durch eine schicke Glasschiebetüre kommen Sie in den Flur bzw. hier ideal zwischen Küche und Wohnraum als offener Essbereich mit der Möglichkeit nachträglich einen Kamin einzubauen. Die helle und einladende Küche ist komplett ausgestattet und bietet Ihnen Ausblick in den Vorgarten. Vom Wohn-Essbereich gelangen Sie auf die sonnige Terrasse und ein sehr gepflegter Garten mit Süd-West-Ausrichtung und kleinem Gartenhäuschen. Ein absoluter Wohlfühlplatz zum Entspannen und Genießen.

Über die stilvolle Treppe gelangen Sie in das erste Obergeschoss, hier befinden sich drei helle Schlafräume und ein Badezimmer. Aufwachen und die Sonne genießen – Zwei Zimmer haben Zugang zum Balkon auf dem Sie neben der Terrasse gemütliche Stunden verbringen können.

Das helle Badezimmer mit Fenster ist mit geschmackvollen Fliesen, zwei Waschbecken, Badewanne, Dusche und WC ausgestattet. Vom Flur im Obergeschoß gelangen Sie in das tolle Dachstudio mit offenem Dachstuhl und hohen Wänden. Mit praktischem Ankleidezimmer und Duschbad wirkt es wie ein separierter, gemütlicher Wohn-/Schlafbereich.

Im Kellergeschoß finden Sie weitere Räumlichkeiten für Hobby (mit Saunabereich), Handwerk, Vorräte und zusätzlichen Stauraum. Hier befindet sich auch ein Technikraum mit Heizung und Strom, sowie ein Waschraum.

Das Haus wurde von der Eigentümerin sehr gut und liebevoll gepflegt, Instandhaltungen/Reparaturen wurden laufend durchgeführt.

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einem sehr sauberen, gepflegten und guten Zustand - einziehen und wohlfühlen!

Der Auszug erfolgt nach Absprache.

Ein herrliches Zuhause mit viel Platz, einem schönen Garten und viele Gestaltungsmöglichkeiten um sich hier rundum wohl zu fühlen!

AUSSTATTUNG:

EIN KOMFORTABLES ZUHAUSE ZUM WOHLFÜHLEN

- ✓ moderne und zeitlose Einbauküche - Einbau 2019
- ✓ Erneuerung Dachflächenfenster im Dachstudio – 2022 | Garantie 10 Jahre!
- ✓ Neue Treppe – 2015
- ✓ Erneuerung Gartenzaun – 2021
- ✓ Dachfirst erneuert - 2022
- ✓ Komplette Erneuerung der Ölheizung - 2008

- ✓ Heizung mit Niedrigwertbrenner wurde jedes Jahr gewartet
- ✓ großflächige Fensterfronten
- ✓ Hochwertige Bodenbeläge (Echtholzparkett und moderne Fliesen)
- ✓ Holzfenster mit Doppelverglasung
- ✓ Außenrollos in allen Bereichen, teilweise elektrisch
- ✓ Terrasse ca. 22 m² Nutzfläche mit Markise
- ✓ überdachter Sonnenbalkon im 1.OG
- ✓ sehr schöner Garten mit Gartenhäuschen
- ✓ PKW-Einzelgarage (ca. 16m²)
- ✓ Kamin (kann nachträglich im Essbereich eingebaut werden)
- ✓ u.v.m

LAGEPLAN



Quelle: openstreetmaps

VERKEHRGÜNSTIG, ZENTRAL UND NATURNAH

Die Gemeinde Gröbenzell, bekannt als „Gartenstadt“ liegt rund 16 km westlich des Münchner Stadtzentrums im Landkreis Fürstenfeldbruck (Oberbayern). Rund 20.000 Bürgerinnen & Bürger leben auf einer Fläche von über 6 km². Durch die zentrale Anbindung und die hervorragende Infrastruktur zählt Gröbenzell zu einer überaus beliebten Wohngegend für Familien.

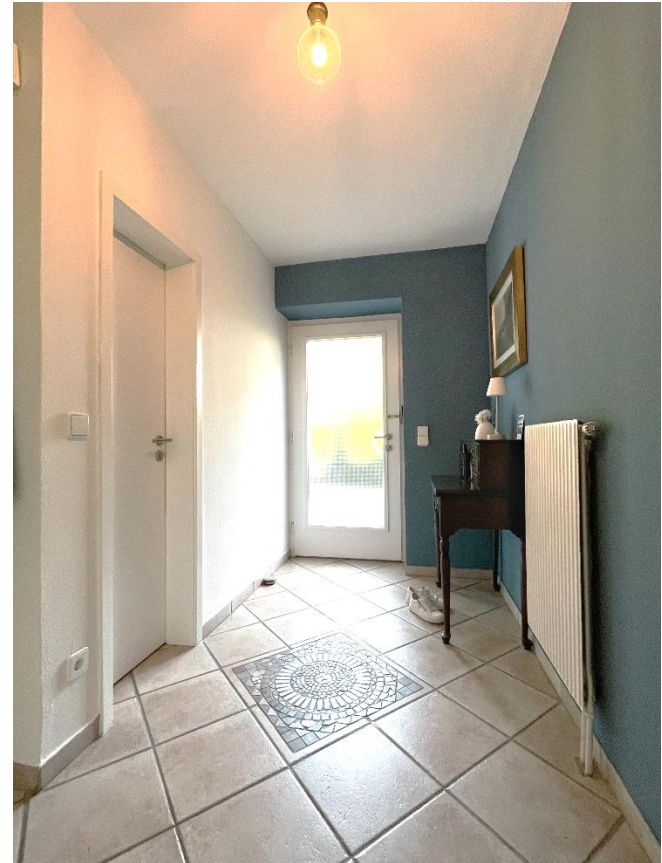
Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Apotheken, Ärzte, Restaurants und Cafés sind in unmittelbarer Umgebung der Immobilie. Kindergärten, Schulen und Sportplatz sind fußläufig zu erreichen.

Fuß- und Radwege, sowie großzügige Grünbereiche laden zu einer Freizeitgestaltung mit optimalem Erholungswert ein. Der Böhmerweiher ist fußläufig nur ca. 10 Minuten entfernt und bietet Badespaß für die ganze Familie.

Der X80 Bus (Schnellbus) befindet sich ca. 100 m vor dem Haus und fährt im 20 Min.Takt direkt bis nach Moosach (U-Bahnanschluss). Die S3 Lochhausen/Gröbenzell und die S4 Puchheim sind mit dem Bus jeweils in 5 Minuten erreichbar.

Allgemein zeichnet sich Gröbenzell mit der Nähe zur Münchner Innenstadt, seit Jahren durch eine stetige Wertsteigerung aus.

OBJEKTBILDER: Eingang und Diele



OBJEKTBILDER: Diele/Garderobe und Gäste WC



OBJEKTBILDER: Flur/Essbereich und Treppenaufgang



OBJEKTBILDER: Wohnzimmer



OBJEKTBILDER: Terrasse und Garten



OBJEKTBILDER: Küche



OBJEKTBILDER: Eltern und Kind



OBJEKTBILDER: Kind und Badezimmer



OBJEKTBILDER: Dachgeschoss



OBJEKTBILDER: Badezimmer DG



GRUNDRISS EG



Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	30,70 m ²
Küche	6,90 m ²
Diele	5,50 m ²
Flur	2,50 m ²
WC	2,45 m ²
Gard.	1,35 m ²
Terrasse (1/2)	11,00 m ²
Gesamt EG	60,40 m²

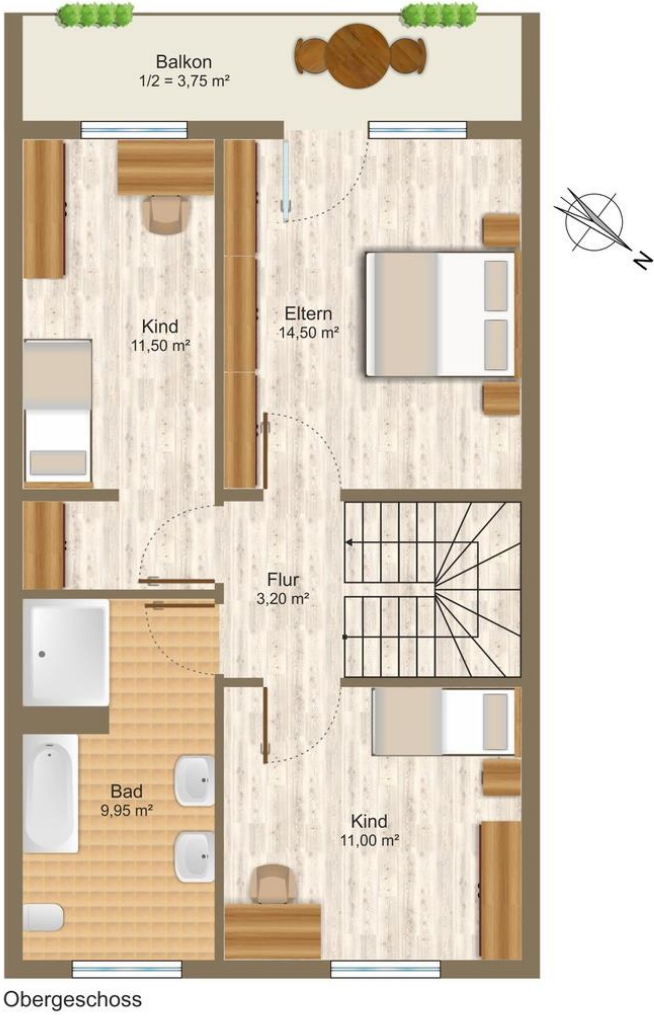
Eltern	14,50 m ²
Kind	11,50 m ²
Kind	11,00 m ²
Flur	3,20 m ²
Bad	9,95 m ²
Balkon (1/2)	3,75 m ²
Gesamt OG	53,90 m²

Wohnstudio	23,40 m ²
Bad	4,4 m ²
Ankleide	3,40 m ²
Flur	2,5 m ²
Gesamt DG	33,70 m²

Gesamt EG+OG+DG 148,00 m²

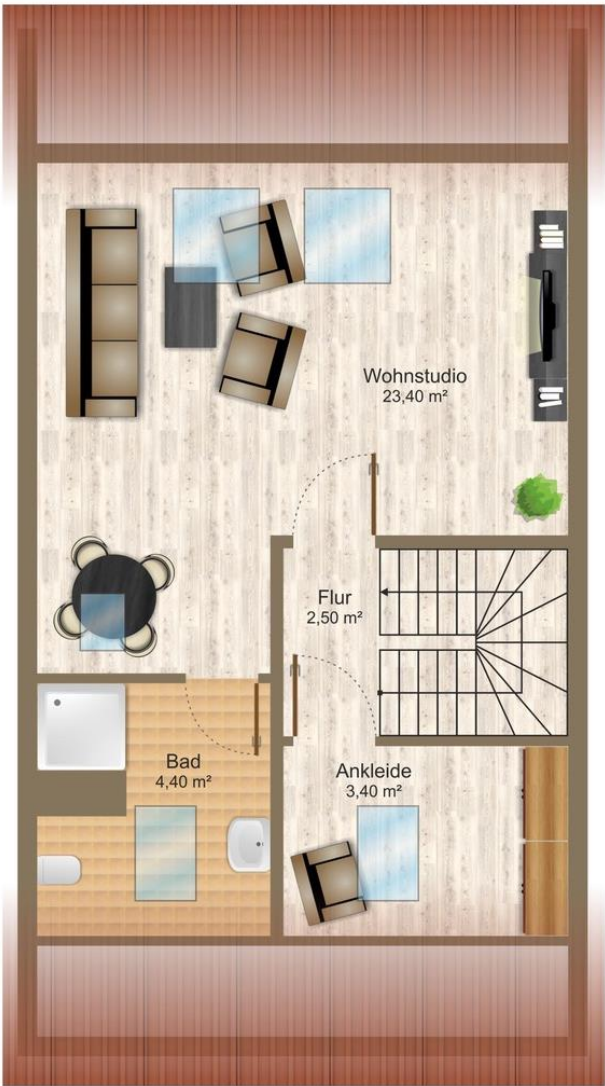
Es handelt sich hierbei um eine Skizze, die Maßangaben können abweichen

GRUNDRISS OG



Obergeschoss

Es handelt sich hierbei um eine Skizze, die Maßangaben können abweichen



Dachgeschoss

Es handelt sich hierbei um eine Skizze, die Maßangaben können abweichen

GRUNDRISS KG



Es handelt sich hierbei um eine Skizze, die Maßangaben können abweichen



*Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung
und freu mich über Ihr Interesse an dieser schönen Wohnung*

Elisa Glück
Immobilienmaklerin



