



## Kapitalanlage Neuwertige, schicke Doppelhaushälfte

# Inhaltsverzeichnis

|                            |       |       |
|----------------------------|-------|-------|
| Fact-Sheet                 | Seite | 3     |
| Objektdaten                | Seite | 4     |
| Ausstattungsmerkmale       | Seite | 5     |
| Standortbeurteilung        | Seite | 6     |
| Wohnflächenermittlung      | Seite | 7     |
| Grundrisse                 | Seite | 8-10  |
| Ansichten und Impressionen | Seite | 11-13 |
| Kontakt                    | Seite | 14    |

## Fact-Sheet

# Kapitalanlage – Neuwertige Doppelhaushälfte in Grünwald



Kaufpreis: 1.600.000 €

Provision: 3% zzgl. 19% MwSt.

Baujahr: 2019/2020

Wohn-/Nutzfläche: ca. 160 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 349 m<sup>2</sup>

## Objektdaten

|                  |  |
|------------------|--|
| Objektart        | Doppelhaushälfte   |
| Objekttyp        | Energiesparhaus  |
| Adresse          | Josef-Würth-Straße 14c, 82031 Grünwald   |
| Baujahr          | Fertigstellung 2019/2020   |
| Wohnfläche       | ca. 119 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche       | ca. 41 m <sup>2</sup>  |
| Grundstück       | ca. 349 m <sup>2</sup>   |
| Bauweise         | Wärmedämmender, wärmespeichernder Massivbau                                      |
| Bauart           | Ziegelbauweise - energiesparend, atmungsaktiv                                    |
| Energieträger    | Fernwärmeversorgung  |
| Heizungsart      | Fußbodenheizung  |
| Dämmung          | Wärmedämmtes UG in Wohnraumqualität<br>Wärmedämmender und biologischer DG-Ausbau |
| Ausstattung      | Fensterbänke italienischer Marmor,<br>Eingangspodest italienischer Granit        |
| Badezimmer       | 2  |
| Gäste-WC         | 1  |
| Elektrik         | Elektroausstattung von Busch & Jäger   |
| Fenster          | Weißer Kunststofffenster, elektrische Rolläden                                   |
| Parkmöglichkeit: | 1 Garage   |

## Hausansicht und Ausstattungsmerkmale



- > Echtholzparkett im – Wohn/Essbereich
- > Fußbodenheizung
- > Badezimmer und Gäste-WC mit Tageslicht
- > Elektroausstattung von Busch & Jäger
- > Weiße Kunststoff-Sprossenfenster
- > Elektrische Rolläden
- > Terrasse und Garten in Süd-/Westausrichtung
- > Fensterbänke italienischer Marmor
- > Eingangspodest italienischer Granit
- > Drei Terrassenausgänge vom offenen Wohn-/Essbereich
- > Garten ca. 250 m<sup>2</sup>

## Standortbeurteilung: Mikrolage im Umkreis von 2 km

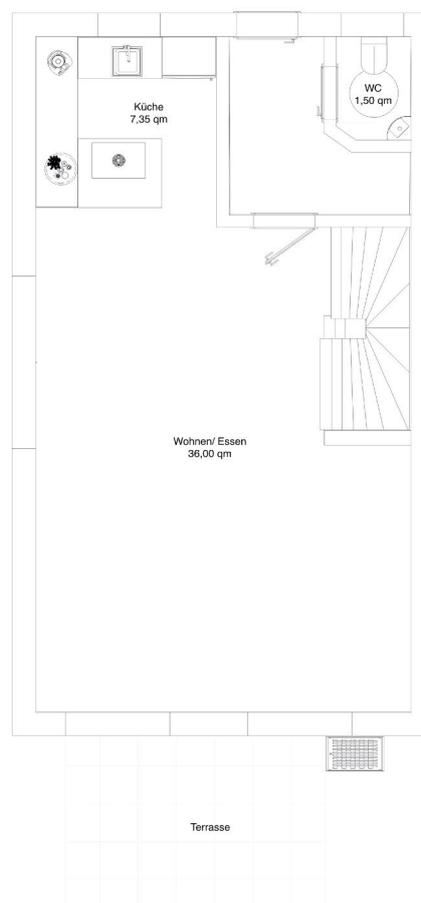
|                        |  |
|------------------------|--|
| Einkaufsmöglichkeiten  | Erstklassige Auswahl an vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, die weit über den täglichen Bedarf hinausgehen.  |
| nächste Möglichkeiten: | <ul style="list-style-type: none"><li>› "Nah und Gut": 5 min. fußläufig</li><li>› "Edeka": 11 min. fußläufig</li><li>› "Denn's Bio Markt": 11 min. fußläufig</li></ul>   |
| Gesundheitsversorgung  | Bestmögliche ärztliche Versorgung vor Ort sowie eine hervorragende Auswahl an Sport- und Fitnessmöglichkeiten  |
| Bildung                | Neben 14 Kindertagesstätten verfügt Grünwald über eine hervorragende Grundschule und ein ebenso hervorragendes Gymnasium <ul style="list-style-type: none"><li>› nächster Kindergarten-/krippe: 750 m</li><li>› Grundschule: 1,4 km</li><li>› Gymnasium: 600 m</li></ul> |
| Verkehrsanbindung ÖPNV | <ul style="list-style-type: none"><li>› nächste Bushaltestelle 260 m</li><li>› nächste Trambahn 1 km (Derbolfinger Platz)</li><li>› nächste S-Bahn-Station 2,7 km (Höllriegelkreuth)</li><li>› nächste Bushaltestelle 260 m</li></ul>                                    |
| Verkehrsanbindung PKW  | <ul style="list-style-type: none"><li>› A995: 6 km</li><li>› A95: 12 km</li><li>› A8: 8,5 km</li></ul>   |
| Freizeitmöglichkeiten  | Vielfältige Geschäfte, Restaurants, Cafés, Biergärten, zahlreiche Vereine, Freizeit- und Kultureinrichtungen   |

Grünwald als reichste Gemeinde Deutschlands und staatlich anerkanntes Erholungsgebiet, zählt mit seinen etwa 11.000 Einwohnern zu den nobelsten, schönsten und begehrtesten Adressen Münchens. Sie befindet sich unmittelbar vor den südlichen Toren der Landeshauptstadt und liegt am östlichen Ufer der Isar, 14 km vom Zentrum der Innenstadt entfernt.

## Wohnflächenermittlung

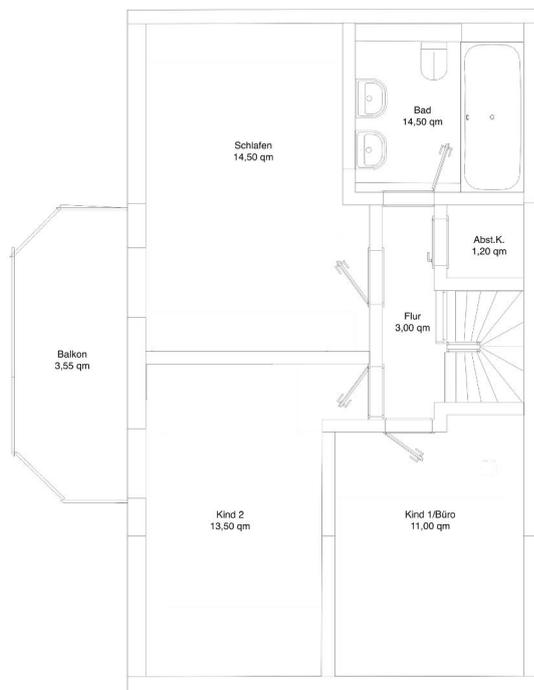
|                             | <u>Grundfläche</u>          | <u>Nutzfl.-Abzug</u>       | <u>Wohnfläche</u>           |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b><u>Erdgeschoss:</u></b>  |                             |                            |                             |
| Flur                        | 4,95 m <sup>2</sup>         |                            | 4,95 m <sup>2</sup>         |
| Gäste-WC                    | 1,50 m <sup>2</sup>         |                            | 1,50 m <sup>2</sup>         |
| Küche                       | 7,33 m <sup>2</sup>         |                            | 7,35 m <sup>2</sup>         |
| Wohn-/Essbereich            | 36,00 m <sup>2</sup>        |                            | 36,00 m <sup>2</sup>        |
| Terrasse                    | 10,27 m <sup>2</sup>        | 5,14 m <sup>2</sup>        | 5,14 m <sup>2</sup>         |
| <b>Summe Erdgeschoss:</b>   | <b>60,05 m<sup>2</sup></b>  | <b>5,14 m<sup>2</sup></b>  | <b>54,94 m<sup>2</sup></b>  |
| <b><u>Dachgeschoss:</u></b> |                             |                            |                             |
| Flur                        | 3,00 m <sup>2</sup>         |                            | 3,00 m <sup>2</sup>         |
| Schlafzimmer                | 14,50 m <sup>2</sup>        | 2,00 m <sup>2</sup>        | 12,50 m <sup>2</sup>        |
| Kind I                      | 11,00 m <sup>2</sup>        | 2,00 m <sup>2</sup>        | 9,00 m <sup>2</sup>         |
| Kind II                     | 13,50 m <sup>2</sup>        | 2,00 m <sup>2</sup>        | 11,50 m <sup>2</sup>        |
| Bad                         | 6,30 m <sup>2</sup>         | 2,30 m <sup>2</sup>        | 4,00 m <sup>2</sup>         |
| Balkon                      | 3,55 m <sup>2</sup>         | 1,78 m <sup>2</sup>        | 1,78 m <sup>2</sup>         |
| <b>Summe Dachgeschoss:</b>  | <b>51,85 m<sup>2</sup></b>  | <b>10,08 m<sup>2</sup></b> | <b>41,78 m<sup>2</sup></b>  |
| <b><u>Souterrain:</u></b>   |                             |                            |                             |
| Flur                        | 4,70 m <sup>2</sup>         | 2,35 m <sup>2</sup>        | 2,35 m <sup>2</sup>         |
| Bad                         | 5,40 m <sup>2</sup>         | 2,70 m <sup>2</sup>        | 2,70 m <sup>2</sup>         |
| Hauswirtschaft              | 4,05 m <sup>2</sup>         | 4,05 m <sup>2</sup>        |                             |
| Gäste-Zimmer                | 12,70 m <sup>2</sup>        | 6,35 m <sup>2</sup>        | 6,35 m <sup>2</sup>         |
| Hobbyraum                   | 21,20 m <sup>2</sup>        | 10,60 m <sup>2</sup>       | 10,60 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe Souterrain:</b>    | <b>48,05 m<sup>2</sup></b>  | <b>26,05 m<sup>2</sup></b> | <b>22,00 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Gesamt</b>               | <b>159,95 m<sup>2</sup></b> | <b>41,27 m<sup>2</sup></b> | <b>118,73 m<sup>2</sup></b> |

# Grundriss Erdgeschoss



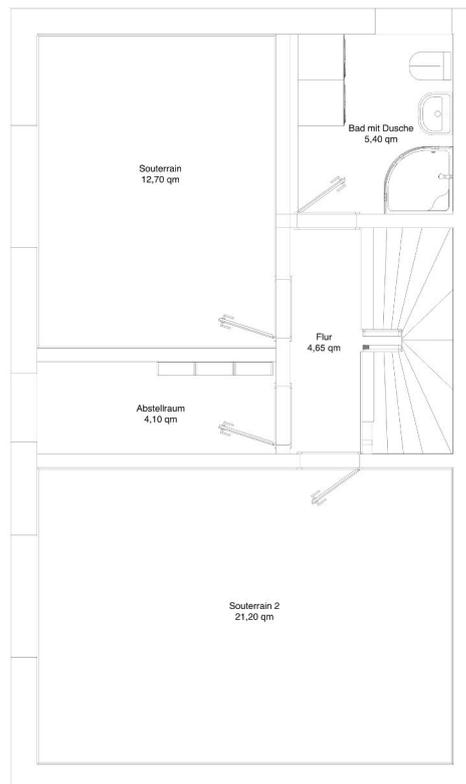
|                  | Grundfläche          | Wohnfläche           |
|------------------|----------------------|----------------------|
| Wohn-/Essbereich | 36,00 m <sup>2</sup> | 36,00 m <sup>2</sup> |
| Küche            | 7,35 m <sup>2</sup>  | 7,35 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse         | 10,27 m <sup>2</sup> | 5,14 m <sup>2</sup>  |
| Gäste-WC         | 1,50 m <sup>2</sup>  | 1,50 m <sup>2</sup>  |
| Flur             | 4,95 m <sup>2</sup>  | 4,95 m <sup>2</sup>  |

# Grundriss Dachgeschoss



|          | Grundfläche          | Wohnfläche           |
|----------|----------------------|----------------------|
| Zimmer 1 | 14,50 m <sup>2</sup> | 12,50 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2 | 11,00 m <sup>2</sup> | 9,00 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 3 | 13,50 m <sup>2</sup> | 11,50 m <sup>2</sup> |
| Bad      | 6,30 m <sup>2</sup>  | 4,00 m <sup>2</sup>  |
| Balkon   | 3,55 m <sup>2</sup>  | 1,78 m <sup>2</sup>  |

# Grundriss Untergeschoss



|       | Grundfläche          | Wohnfläche           |
|-------|----------------------|----------------------|
| Gäste | 12,70 m <sup>2</sup> | 6,35 m <sup>2</sup>  |
| Hobby | 21,20 m <sup>2</sup> | 10,60 m <sup>2</sup> |
| Flur  | 4,70 m <sup>2</sup>  | 2,35 m <sup>2</sup>  |
| Bad   | 5,40 m <sup>2</sup>  | 2,70 m <sup>2</sup>  |
| HHW   | 4,05 m <sup>2</sup>  | - m <sup>2</sup>     |

## Ansichten und Impressionen

Aus Gründen der Privatsphäre handelt es sich bei folgenden Ansichten um Bildmaterial einer identischen, jedoch spiegelverkehrten Doppelhaushälfte :



Offener Wohn-/Essbereich

## Ansichten und Impressionen



Zimmer 1-3 im Dachgeschoss

## Ansichten und Impressionen



Home-Office, Hobbyraum oder  
Gästebereich im Untergeschoss

KONTAKT



Denise  
Drechsler Immobilien

Südliche Münchner Straße 60, 82031 Grünwald

> [info@ddi-bestelage.de](mailto:info@ddi-bestelage.de)

Tel. +49 89 99 013 999

> [www.ddi-bestelage.de](http://www.ddi-bestelage.de)

Fax +49 89 99 013 888

Mobil +49 175 930 80 80