



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 m²

Grundstücksfläche: ca. 349 m²

Objektdaten

Objektart	Doppelhaushälfte
Objekttyp	Energiesparhaus
Adresse	Josef-Würth-Straße 14c, 82031 Grünwald
Baujahr	Fertigstellung 2019/2020
Wohnfläche	ca. 119 m ²
Nutzfläche	ca. 41 m ²
Grundstück	ca. 349 m ²
Bauweise	Wärmedämmender, wärmespeichernder Massivbau
Bauart	Ziegelbauweise - energiesparend, atmungsaktiv
Energieträger	Fernwärmeversorgung
Heizungsart	Fußbodenheizung
Dämmung	Wärme gedämmtes UG in Wohnraumqualität Wärmedämmender und biologischer DG-Ausbau
Ausstattung	Fensterbänke italienischer Marmor, 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 m²

Standortbeurteilung: Mikrolage im Umkreis von 2 km

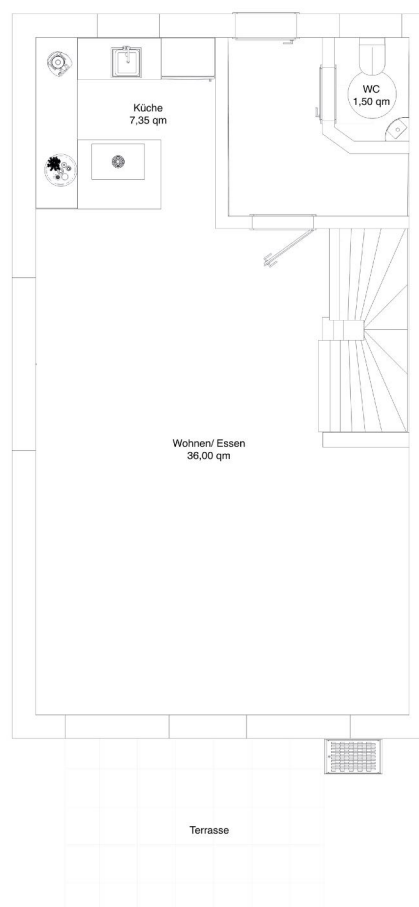
Einkaufsmöglichkeiten	Erstklassige Auswahl an vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, die weit über den täglichen Bedarf hinausgehen.
nächste Möglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none">› "Nah und Gut": 5 min. fußläufig› "Edeka": 11 min. fußläufig› "Denn's Bio Markt": 11 min. fußläufig
Gesundheitsversorgung	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">› nächster Kindergarten-/krippe: 750 m› Grundschule: 1,4 km› Gymnasium: 600 m
Verkehrsanbindung ÖPNV	<ul style="list-style-type: none">› nächste Bushaltestelle 260 m› nächste Trambahn 1 km (Derbolfinger Platz)› nächste S-Bahn-Station 2,7 km (Höllriegelkreuth)› nächste Bushaltestelle 260 m
Verkehrsanbindung PKW	<ul style="list-style-type: none">› A995: 6 km› A95: 12 km› A8: 8,5 km
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

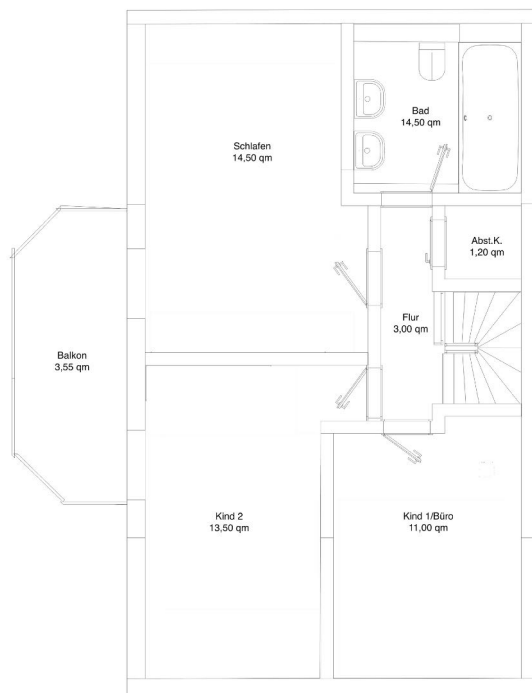
	<u>Grundfläche</u>	<u>Nutzfl.-Abzug</u>	<u>Wohnfläche</u>
<u>Erdgeschoss:</u>			
Flur	4,95 m ²		4,95 m ²
Gäste-WC	1,50 m ²		1,50 m ²
Küche	7,33 m ²		7,35 m ²
Wohn-/Essbereich	36,00 m ²		36,00 m ²
Terrasse	10,27 m ²	5,14 m ²	5,14 m ²
Summe Erdgeschoss:	60,05 m²	5,14 m²	54,94 m²
<u>Dachgeschoss:</u>			
Flur	3,00 m ²		3,00 m ²
Schlafzimmer	14,50 m ²	2,00 m ²	12,50 m ²
Kind I	11,00 m ²	2,00 m ²	9,00 m ²
Kind II	13,50 m ²	2,00 m ²	11,50 m ²
Bad	6,30 m ²	2,30 m ²	4,00 m ²
Balkon	3,55 m ²	1,78 m ²	1,78 m ²
Summe Dachgeschoss:	51,85 m²	10,08 m²	41,78 m²
<u>Souterrain:</u>			
Flur	4,70 m ²	2,35 m ²	2,35 m ²
Bad	5,40 m ²	2,70 m ²	2,70 m ²
Hauswirtschaft	4,05 m ²	4,05 m ²	
Gäste-Zimmer	12,70 m ²	6,35 m ²	6,35 m ²
Hobbyraum	21,20 m ²	10,60 m ²	10,60 m ²
Summe Souterrain:	48,05 m²	26,05 m²	22,00 m²
Gesamt	159,95 m²	41,27 m²	118,73 m²

Grundriss Erdgeschoss



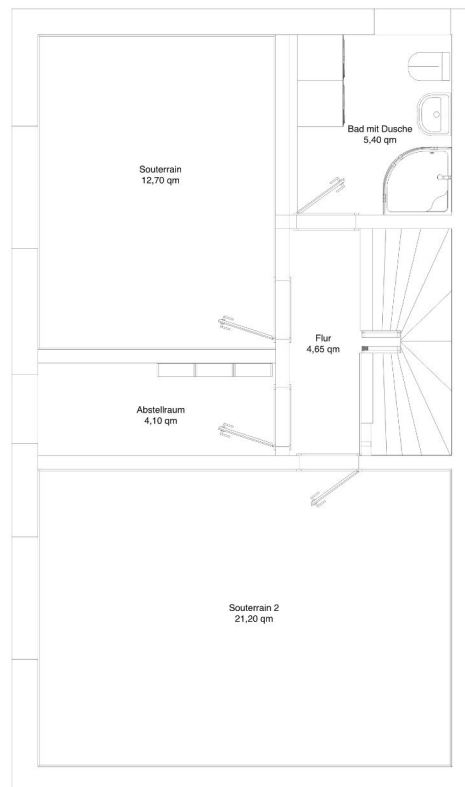
	Grundfläche	Wohnfläche
Wohn-/Essbereich	36,00 m ²	36,00 m ²
Küche	7,35 m ²	7,35 m ²
Terrasse	10,27 m ²	5,14 m ²
Gäste-WC	1,50 m ²	1,50 m ²
Flur	4,95 m ²	4,95 m ²

Grundriss Dachgeschoss



	Grundfläche	Wohnfläche
Zimmer 1	14,50 m ²	12,50 m ²
Zimmer 2	11,00 m ²	9,00 m ²
Zimmer 3	13,50 m ²	11,50 m ²
Bad	6,30 m ²	4,00 m ²
Balkon	3,55 m ²	1,78 m ²

Grundriss Untergeschoss



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

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

Tel. +49 89 99 013 999

> www.ddi-bestelage.de

Fax +49 89 99 013 888

Mobil +49 175 930 80 80