Neuwertige, schicke Doppelhaushälfte

Denise Drechsler
IMMOBILIEN

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	11-14
Kontakt	Seite	15

Denise Drechsler IMMOBILIEN

Fact-Sheet

Kaufpreis:	**1.650.000 €**
Provision:	**2,38 % inkl. 19 % MwSt.**
Baujahr:	**2019/2020**
Wohn-/Nutzfläche:	**ca. 141 m²**
Grundstücksfläche:	**ca. 349 m²**
Vermietet:	**36.480 Nettomiete/p.a.**

Denise Drechsler IMMOBILIEN

Objektdaten

Objektart	Doppelhaushälfte
Objekttyp	Energiesparhaus
Adresse	Josef-Würth-Straße 14c, 82031 Grünwald
Baujahr	Fertigstellung 2019/2020
Wohn-/ Nutzfläche	ca. 141 m²
Grundstück	ca. 349 m²
Bauweise	Wärmedämmender, wärmespeichernder Massivbau
Bauart	Ziegelbauweise - energiesparend, atmungsaktiv
Energieträger	Fernwärmeversorgung
Heizungsart	Fußbodenheizung
Dämmung	Wärmegedämmtes 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	Weiße Kunststofffenster, elektrische Rolläden
Parkmöglichkeit:	1 Garage

Denise Drechsler IMMOBILIEN

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^2

Denise Drechsler IMMOBILIEN

Standortbeurteilung: Mikrolage im Umkreis von 2 km

Einkaufsmöglichkeiten	Erstklassige Auswahl an vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, die weit über den täglichen Bedarf hinausgehen.
nächste Möglichkeiten:	› "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 › nächster Kindergarten-/krippe: 750 m › Grundschule: 1,4 km › Gymnasium: 600 m
Verkehrsanbindung ÖPNV	› nächste Bushaltestelle 260 m › nächste Trambahn 1 km (Derbolfinger Platz) › nächste S-Bahn-Station 2,7 km (Höllriegelkreuth) › nächste Bushaltestelle 260 m
Verkehrsanbindung PKW	› 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.

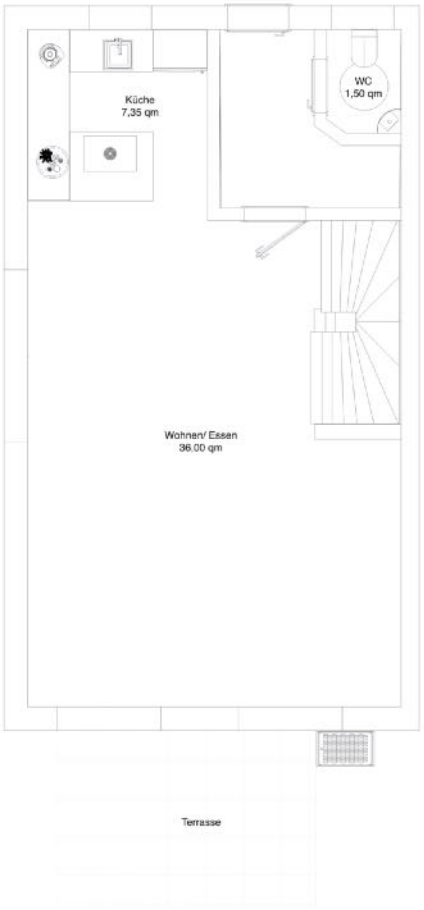
Denise Drechsler IMMOBILIEN

Wohnflächenermittlung

	Grundfläche	Abzgl.	Wohnfläche
Erdgeschoss:			
Flur	4,95 m²		4,95 m²
Gäste-WC	1,50 m²		1,50 m²
Küche	7,33 m²		7,35 m²
Wohn-/Essbereich	36,00 m²		36,00 m²
Terrasse	10,27 m²	5,14 m²	5,14 m²
Summe Erdgeschoss:	**60,05 m²**		**54,94 m²**
Dachgeschoss:			
Flur	3,00 m²		3,00 m²
Schlafzimmer	14,50 m²	2,00 m²	12,50 m²
Kind I	11,00 m²	2,00 m²	9,00 m²
Kind II	13,50 m²	2,00 m²	11,50 m²
Bad	6,30 m²	2,30 m²	4,00 m²
Balkon	3,55 m²	1,78 m²	1,78 m²
Summe Dachgeschoss:	**51,85 m²**		**41,78 m²**
Souterrain:			
Flur	4,70 m²		4,70 m²
Bad	5,40 m²		5,40 m²
Hauswirtschaft	4,05 m²	4,05 m²	
Gäste-Zimmer	12,70 m²		12,70 m²
Hobbyraum	21,20 m²		21,20 m²
Summe Souterrain:	**48,05 m²**		**44,00 m²**
GESAMT	**159,95 m²**		**140,72 m²**

Denise Drechsler IMMOBILIEN

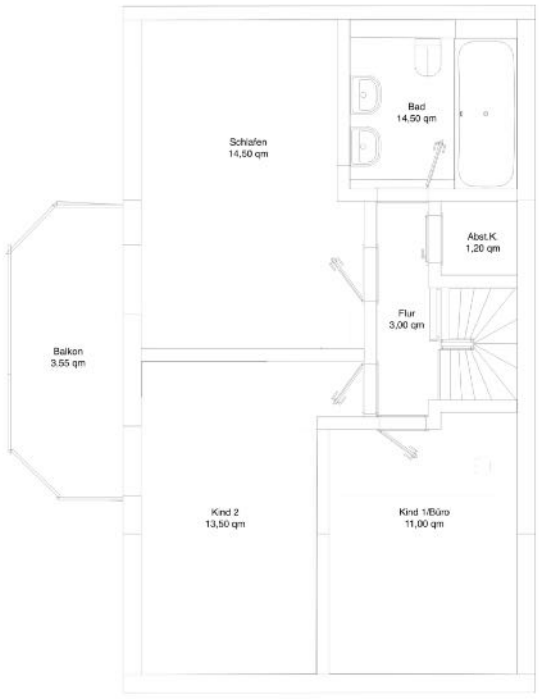
Grundriss Erdgeschoss



	Grundfläche	Wohnfläche
Wohn-/Essbereich	36,00 m²	36,00 m²
Küche	7,35 m²	7,35 m²
Terrasse	10,27 m²	5,14 m²
Gäste-WC	1,50 m²	1,50 m²
Flur	4,95 m²	4,95 m²

Denise Drechsler IMMOBILIEN

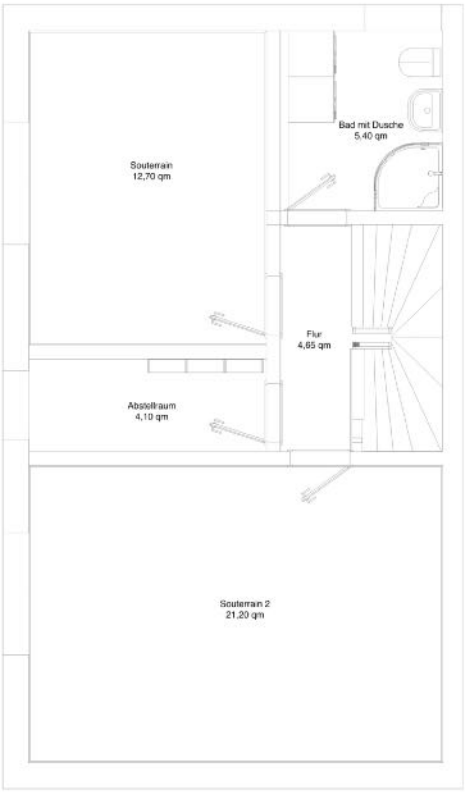
Grundriss Dachgeschoss



	Grundfläche	Wohnfläche
Zimmer 1	14,50 m²	12,50 m²
Zimmer 2	11,00 m²	9,00 m²
Zimmer 3	13,50 m²	11,50 m²
Bad	6,30 m²	4,00 m²
Balkon	3,55 m²	1,78 m²

Denise Drechsler IMMOBILIEN

Grundriss Untergeschoss

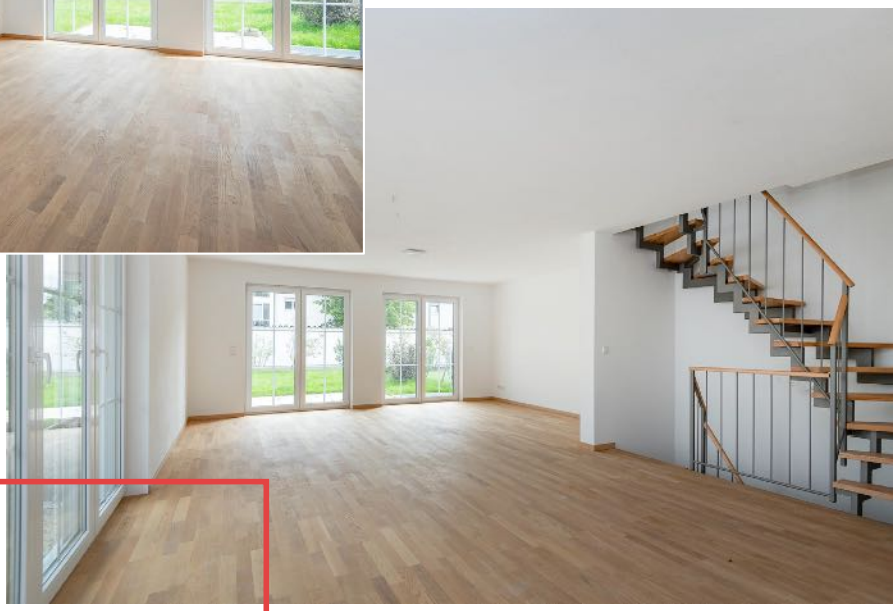


	Grundfläche	Wohnfläche
Gäste	12,70 m²	12,70 m²
Hobby	21,20 m²	21,20 m²
Flur	4,70 m²	4,70 m²
Bad	5,40 m²	5,40 m²
HHW	4,05 m²	- m²

Denise Drechsler IMMOBILIEN

Ansichten und Impressionen

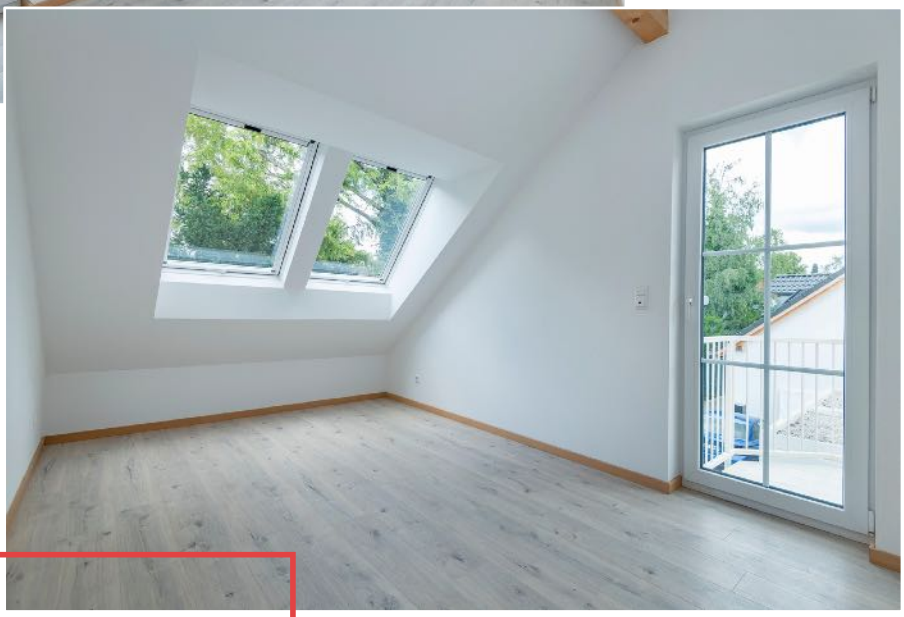
Aus Gründen der Privatsphäre handelt es sich bei folgenden Ansichten um Bildmaterial einer identischen, jedoch spiegelverkehrten Doppelhaushälfte :



Offener Wohn-/Essbereich

Denise Drechsler IMMOBILIEN

Ansichten und Impressionen



Zimmer 1-3 im Dachgeschoss

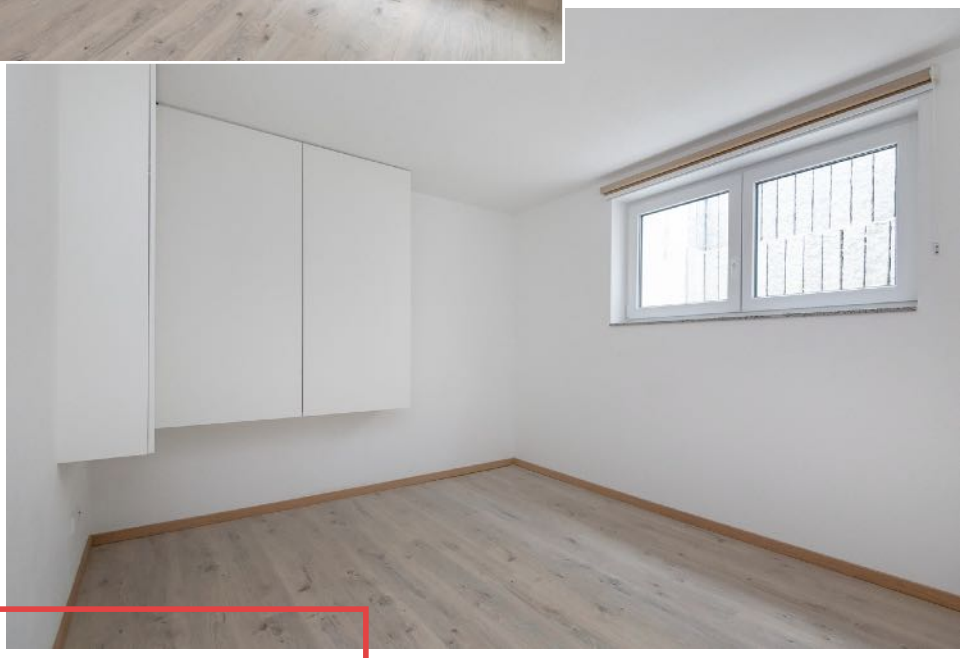
Denise Drechsler IMMOBILIEN

Ansichten und Impressionen

Badezimmer OG und UG

Denise Drechsler IMMOBILIEN

Ansichten und Impressionen



Home-Office, Hobbyraum oder Gästebereich im Untergeschoss

Denise Drechsler IMMOBILIEN

KONTAKT

Denise
Drechsler Immobilien

Südliche Münchner Straße 60, 82031 Grünwald

> info@ddi-bestelage.de

Tel. +49 89 99 013 999
Fax +49 89 99 013 888
Mobil +49 175 930 80 80

> www.ddi-bestelage.de

Denise Drechsler
IMMOBILIEN