



MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Größenzell:

Lichtdurchflutete 3 Zimmerwohnung oder großzügiges Loft, Sie haben die Wahl!



Martina Schwarz Immobilien GmbH
Illtisstraße 60 ♦ 81827 München-Trudering

Telefon | 089 2554 9072
Mobil | 0171 529 3123
Fax | 089 2554 9073
@ | info@martina-schwarz-immobilien.de



MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN

OBJEKTDATEN

Objekt-ID: 1462

Lage: 82194 Gröbenzell

Objektart: Dachgeschosswohnung

Baujahr: 1970/80

Wohnfläche: 65,46 m²

Wohn-Nutzfläche: 78,57 m²

Zimmeranzahl: 3

Einbauküche: Ja

Badezimmer: 1

Terrasse/Balkon: nein

Lift: nein

Garage: nein

Ausstattung: renoviert, modernisiert

Ausrichtung: Süd-West

Endenergieverbrauch: 94 kWh (m²*a)

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Erdgas

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Energieeffizienzklasse: C

Kaufpreis: 295.000 €

Hausgeld: 477 €

Provision:

Die vom Käufer an uns im Erfolgsfall - Kauf des Objekts - zu zahlende Käuferprovision beträgt 2,618 % inkl. 19% MwSt. und errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Die Maklergebühr ist mit Vertragsabschluss (Notartermin) verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.



OBJEKTbeschreibung

Die vor wenigen Jahren renovierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung liegt im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1970. Der Gesamteindruck des Hauses wirkt freundlich und einladend. Die Außenanlagen sind sehr gepflegt.

Nach Süd-Westen ausgerichtet präsentiert sich die Wohnung hell und einladend, **die teilweise 3 Meter hohen Decken setzen dabei besondere Akzente.**

Ihr neues Zuhause erstreckt sich über **ca. 78,58 m² Wohn- Nutzfläche** und bietet Ihnen ein Wohngefühl der besonderen Art. Bedingt durch die Dachschrägen ergibt sich mehr nutzbarer Wohnraum als anrechenbar und bewertet.

Im Grunde besteht die Wohnung aus 4 Räumen, von denen 2 oder 3 als Schlafzimmer verwendet werden können. Zwei dieser Räume sind knapp unter 10 m² Wohnfläche und zählen rechnerisch deshalb jeweils als halbes Zimmer, bieten jedoch den Nutzen eines ganzen Raumes.

Das Dachgeschoss wurde in den 80'ern auf die bestehende Immobilie aufgesetzt, so dass diese Wohneinheit neueren Datums ist.

Die Räume sind durch Leichtbauwände voneinander getrennt, eine Öffnung und Änderung des Grundrisses ist damit leicht möglich und Ihren Vorstellungen vom perfekten Wohnen sind damit kaum Grenzen gesetzt.

Ob Sie nun eine offene Küche möchten, oder ein größeres Wohnzimmer, oder doch ein modernes Loft, alles ist möglich!

Die Wohnung ist eigentümergebwohnt und wird nach Absprache frei.

Das Hausgeld beträgt Euro 477 und beinhaltet die Rücklagen.

Weitere Informationen zu dieser Immobilie erhalten Sie in einem persönlichen Gespräch.



Büro/ halbes Zimmer



MARTINA SCHWARZ IMMOBILIEN

LAGE

In Gröbenzell finden Sie die perfekte Kombination aus gemütlicher Kleinstadt mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen nach München, ein idealer Wohnort für Pendler und Familien, die die Vorzüge einer ruhigen Gemeinde mit der Nähe zur Großstadt München schätzen.

Vor Ort haben Sie Auswahlmöglichkeiten zwischen zahlreichen Supermärkten, vom Bioladen bis zum Discounter und einem Wochenmarkt mit vielen regionalen Angeboten. Gemütliche Cafés und eine Vielzahl an Restaurants runden das kulinarische Angebot ab.

In Gröbenzell finden Sie eine Vielzahl an Schulen, darunter Grundschulen, weiterführende Schulen und auch Privatschulen. Zudem sind zahlreiche Kitas und Kindergärten vorhanden, die eine gute Betreuungsmöglichkeit für Familien bieten.

Die Münchner Innenstadt ist mit der S 3 (15 Minuten fußläufig) in einer knappen halben Stunde gut erreichbar und über die A8, A96 und A 99 sind Sie auch mit dem Auto bestens abgebunden.

Die Gemeinde bietet ein breites Angebot an lokalen Vereinen, Fitness Studios, einem Kino, oder abwechslungsreichen Veranstaltungen im "Stockwerk". Im Sommer finden verschiedene Feste statt und für eine Abkühlung im Sommer oder Eislaufspaß im Winter sorgen der Olchinger See und der Böhmer Weiher.



Hausfront



KURZBESCHREIBUNG

- ◆ **flexibler Grundriss (Loft bis 4 Zimmer)**
- ◆ Süd-West Ausrichtung
- ◆ Einbauküche im Kaufpreis inkludiert
- ◆ **neuwertiges Tageslichtbad mit großer Dusche und Handtuchheizung (2019)**
- ◆ Waschmaschinenanschluss im Bad
- ◆ **Fenster dreifach verglast (2018/2019)**
- ◆ praktischer Einbaukleiderschrank im Flur
- ◆ Laminatböden in den Wohnräumen
- ◆ Fliesenboden in der Küche und im Bad
- ◆ Dachflächenfenster mit innenliegenden Jalousien
- ◆ vor wenigen Jahren komplett renoviert
- ◆ 3. OG ohne Lift
- ◆ gemauertes Kellerabteil (abschließbar)
- ◆ Fahrradraum und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Benutzung
- ◆ massive Ziegelbauweise
- ◆ **Außenwände gedämmt**
- ◆ **energetische Dachsanierung im Jahr 2018/2019**
- ◆ **Gastherme neu (2023)**



Eingangsbereich/Garderobe



MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN



Wohnzimmer mit hoher Decke





MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN



Einbauküche



Esszimmer, angrenzend an die Küche



MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN



Hauptschlafzimmer



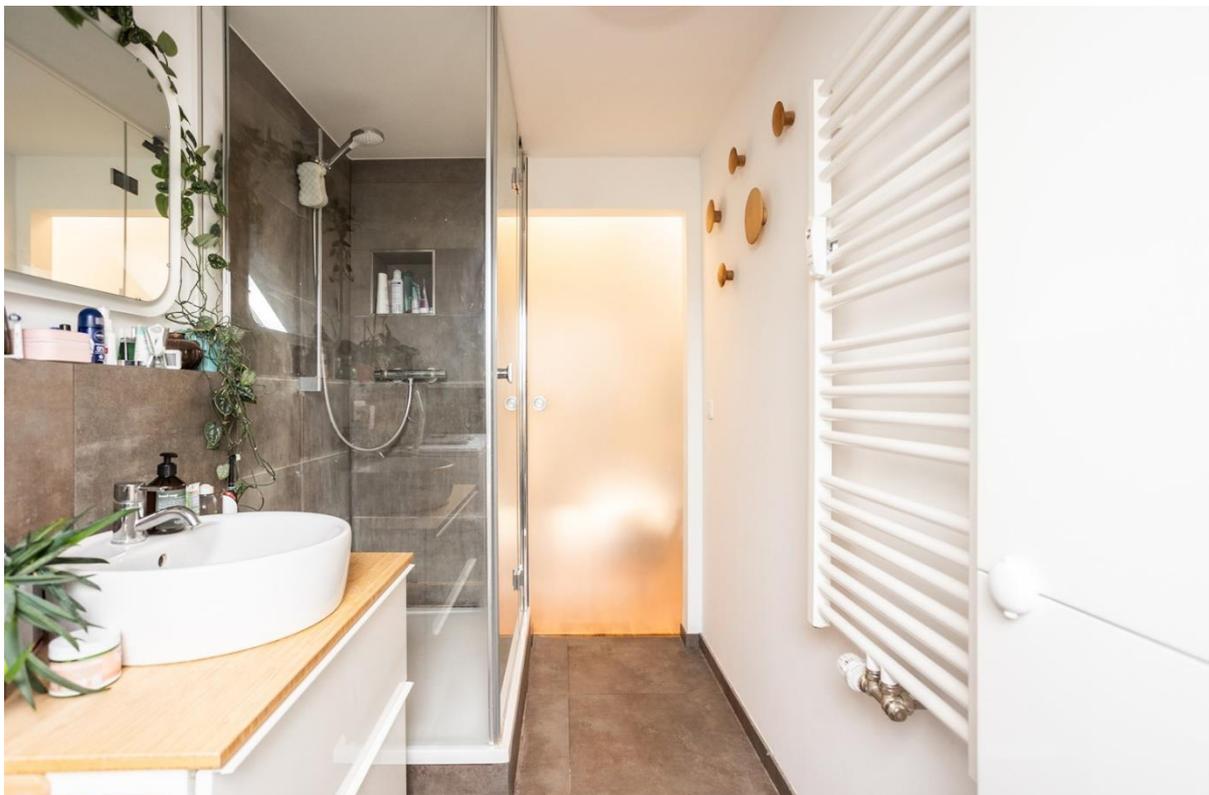
Flur mit hoher Decke



MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN

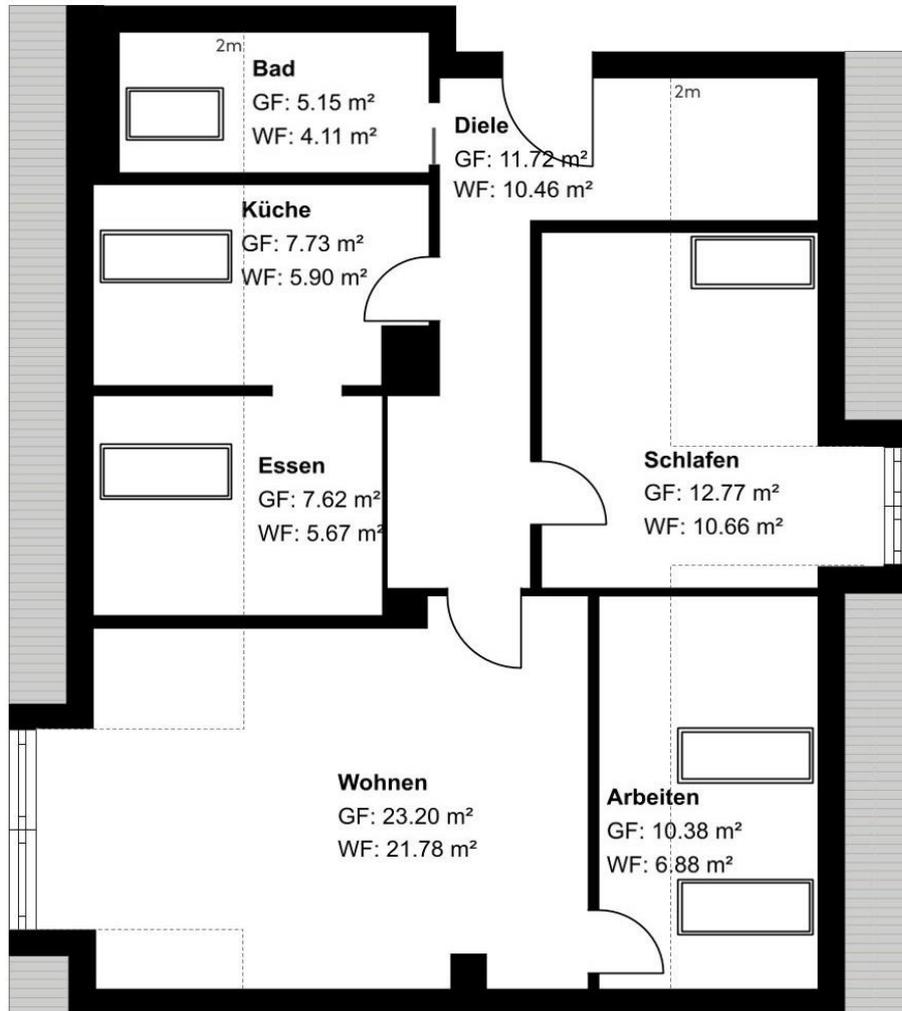


Tageslichtbad mit großzügiger Dusche





MARTINA SCHWARZ IMMOBILIEN



HINWEISE

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Eine Haftung für deren Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen

Unsere Angebote sind vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt. Unbefugte Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadensersatz in Höhe der Gesamtprovision. Diese Vereinbarung gilt auch, falls ein Lebensgefährte oder ein Familienmitglied bzw. Verwandter diese Immobilie erwirbt. Kommt ein anderer als der vorgesehene Vertrag (z. B. Kaufvertrag) zustande, so wird die ortsübliche Gebühr zur Zahlung fällig. Wir sind berechtigt auch für den anderen Vertragsteil (Verkäufer) provisionspflichtig tätig zu sein. Sollte Ihnen dieses Objekt von anderer Seite angeboten worden sein, bitten wir um schriftliche Nachricht innerhalb von 3 Tagen.