

82194 Gröbenzell

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit großem Garten und Entwicklungspotential



Kaufpreis
725.000 €

Wohnfläche
115 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
eigenwert GmbH

Johannes Pohl
+49 89 21283050
Johannes.Pohl@eigenwert.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115 m ²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	462,5 m ²
Balkon / Terrassenfläche	30 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	725.000 €
Aussen- Courtage	3,57 % inkl. 19 % USt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	21.04.2036
Ausstelldatum	2026-04-22
Endenergiebedarf	172.11
Primär-Energieträger	Öl

Zustand

Baujahr	1977
Zustand	renovierungsbedürftig
letzte Modernisierung	2017

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat Parkett Teppich
Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Öl
Abstellraum	ja
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz

Objekt-Titel

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit großem Garten und Entwicklungspotential

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage in Gröbenzell, einer gefragten Gemeinde im westlichen Umland von München. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und geringem Verkehrsaufkommen, was insbesondere Familien mit Kindern ein sicheres und angenehmes Wohnumfeld bietet.

Online-ID:
MRLKGZZR

Objekt-Nr.:
H 401



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Infrastruktur ist sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister befinden sich im Ortszentrum und sind schnell erreichbar. Darüber hinaus gibt es eine gute Auswahl an Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen, die bequem erreichbar sind.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist attraktiv. Über die nahegelegene S-Bahn-Station (S3) besteht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Mit dem Auto sind sowohl die Stadt München als auch umliegende Gemeinden in Kürze erreichbar.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Grünflächen, Spielplätze sowie Rad- und Spazierwege in der Umgebung zur Verfügung. Das Vereinsleben und diverse Sportangebote unterstreichen die hohe Lebensqualität des Standorts.

Wirtschaftlich profitiert die Lage von der Nähe zu wichtigen Arbeitgebern in und um München, darunter BMW, Siemens und Allianz sowie weiteren Unternehmen in den umliegenden Gewerbegebieten.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer gleichzeitig sehr guten Anbindung an die wirtschaftsstarke Metropolregion München.

Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich die 3D-Tour unter <https://tour.ogulo.com/OKq0> an, damit Sie einen ersten Eindruck der Immobilie gewinnen.

Als 100%ige Tochtergesellschaft der Münchner Bank eG freuen wir uns, Ihnen im Alleinauftrag diese interessante Immobilie anbieten zu können. Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1977 befindet sich in einer verkehrsberuhigten Spielstraße und bietet insbesondere Familien mit Kindern ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld.

Das in massiver Fertigbauweise erstellte Haus, präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, ist jedoch zum großen Teil noch aus dem ursprünglichen Baujahr. Sowohl in energetischer als auch in gestalterischer Hinsicht entspricht es teilweise nicht mehr den Anforderungen – eine gute Grundlage für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen umsetzen möchten.

Die Wohnfläche von ca. 115 m² (inkl. anteiligen Terrasse zu 1/2 - exkl. Dachgeschoss) verteilt sich auf mehrere gut nutzbare Räume. Darüber hinaus besteht im Dachgeschoss zusätzliches Ausbaupotential, da dieses bislang nicht offiziell zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Eine baurechtliche Prüfung hierzu obliegt dem Käufer.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück: Rechnerisch entfallen auf die Einheit ca. 462,5 m² (nach Miteigentumsanteilen). Aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte steht dem Eigentümer aber eine tatsächliche Grundstücksfläche von rund 570 m² zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Dies schafft viel Raum für Kinder, Freizeit und individuelle Gartengestaltung.

Die Immobilie ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt, stellt sich jedoch wirtschaftlich als eigenständiges Haus dar – ein Aspekt, der insbesondere für Eigennutzer von Vorteil ist.

Fazit:

Ein solides Haus in ruhiger, familienfreundlicher Lage mit großzügigem Außenbereich und interessantem Entwicklungspotenzial. Ideal für Käufer, die ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen modernisieren und langfristig nutzen möchten.

sonstige Angaben

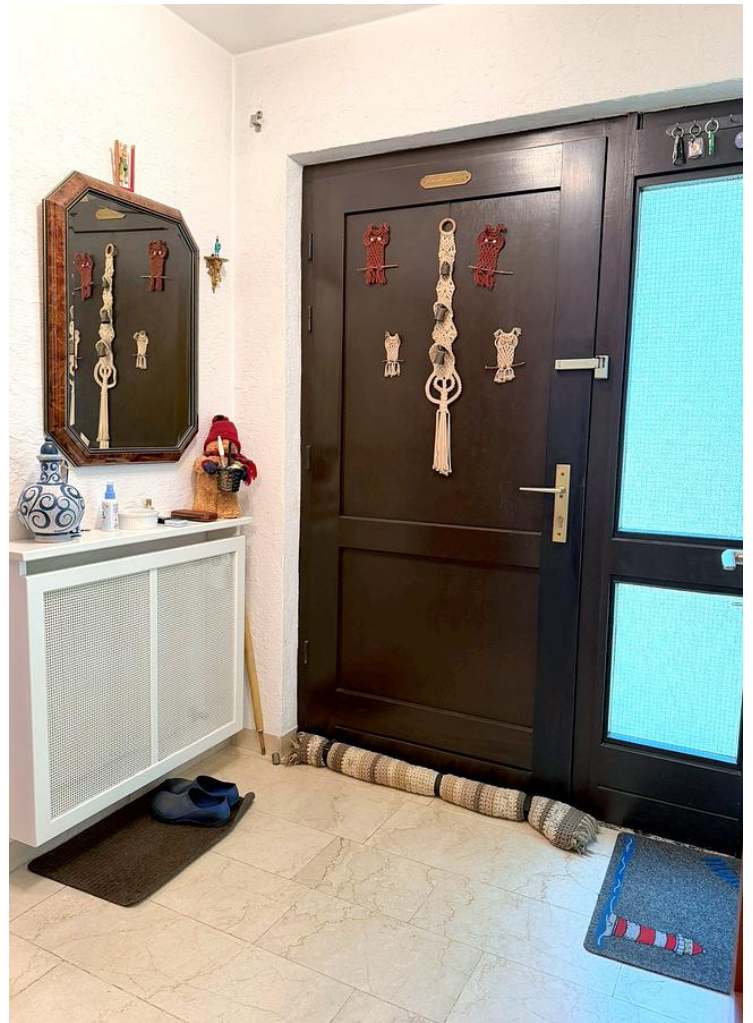
Finanzierung: Als Tochtergesellschaft der Münchner Bank eG vermitteln wir Sie gerne an einen Baufinanzierungsspezialisten, der Ihnen ein individuelles Finanzierungsangebot ausarbeitet.

Sonstiges

<p><strong id="isPasted">Finanzierung: Als Tochtergesellschaft der Münchner Bank eG vermitteln wir Sie gerne an einen Baufinanzierungsspezialisten, der Ihnen ein individuelles Finanzierungsangebot ausarbeitet.</p>

Impressionen







eigen/wert
ein Unternehmen der Münchner Bank eG



- Verkauf und Vermietung von Immobilien
- Marktpreiseinschätzung
- Kapitalanlagen und Investments

Sprechen Sie uns an!



089 2128-3050

www.eigenwert.de | info@eigenwert.de



Ein Unternehmen der Münchner Bank eG