Sparkassen Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/013817

85630 GRASBRUNN

Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER
ca. 261 m²	ca. 1.241 m²	6



Haus zum Kauf

Eckdaten

Wohnfläche	**ca. 261 m²**
Zimmer	**6**
Grundstücksfläche	**ca. 1.241 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2015**
Einliegerwohnung vorhanden	**Ja**
Baujahr	**1966**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**
Erschließung	**voll erschlossen**
Etagen	**3**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**3**
Separate WCs	**1**

Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Küche	**Einbauküche**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Stellplatz · Anzahl	**5**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**28.07.2035**
Ausstellungsdatum	**26.07.2025**
Endenergiebedarf	**57 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**B**
Wesentlicher Energieträger	**Elektroenergie**
Befeuerungsart	**Elektro**
Heizungsart	**Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Isabelle von Wirth
Tel. 089 2167 595 96
Isabelle.von.Wirth@sis.de



KI-generiert: Terrasse

Objektbeschreibung

Das Haupthaus überzeugt durch großzügig dimensionierte Räume und eine repräsentative Empfangshalle, die offen in den weitläufigen Wohn- und Essbereich übergeht und dem Erdgeschoss eine besondere Weitläufigkeit verleiht. Vom Essbereich aus gelangt man direkt in die Küche, die durch eine praktische Speisekammer ergänzt wird.

Ein weiterer sehr großer, vielseitig nutzbarer Raum mit bodentiefer Fensterfront, ein Gäste-WC sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, gemauerter Dusche, ein Waschbecken und Handtuchheizkörper komplettieren das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein großes Ankleidezimmer, ein sehr hochwertig gestaltetes Badezimmer sowie eine zusätzliche Kammer.
Auch das Untergeschoss bietet mit zwei großen, flexibel nutzbaren Räumen, Keller-, Wasch- und Heizungsraum viel zusätzliche Wohn- und Nutzfläche.

Ein besonderes Plus ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang. Sie verfügt über einen großzügigen Wohn-/ Essbereich mit überdachtem Balkon, ein Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, ein Bad, eine Küche sowie über einen über die Küche erreichbaren ausgebauten Spitzboden mit ca. 15 m².

Damit eignet sich das Anwesen ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als Unterbringung eines separaten Gewerbe- und
Arbeitsbereichs. Die räumliche Trennung schafft dabei ein hohes Maß an Flexibilität und Privatsphäre.

Abgerundet wird das Angebot durch drei Garagen und zwei Außenstellplätze.

Insgesamt eine großzügige und vielseitig nutzbare Immobilie, mit weitläufigen Räumlichkeiten und einem beeindruckend großen Garten mit umlaufender, neu gestalteter Mauer, die sich flexi-

Frau Isabelle von Wirth
Tel. 089 2167 595 96
Isabelle.von.Wirth@sis.de

bel an unterschiedlichste Wohn- und Lebenskonzepte anpassen lässt.

Die derzeitige Eigentümerin hat das Anwesen ab dem Jahr 2011 in vielen Bereichen modernisiert und damit eine attraktive Verbindung aus großzügigem Raumangebot und zeitgemäßem Wohnkomfort geschaffen.

Frau Isabelle von Wirth
Tel. 089 2167 595 96
Isabelle.von.Wirth@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im östlichen Münchner-Umland - im Schwabener Weg in Grasbrunn-Neukeferloh.

Die gewachsene Wohngegend verbindet ein ruhiges, naturnahes Umfeld mit einer hervorragenden Anbindung an die Münchner Innenstadt und zählt zu den bevorzugten Adressen für anspruchsvolle Familien, Unternehmer und Berufspendler.

Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft mit überwiegend hochwertigen Einfamilienhäusern und Villen sowie einer geringen Verkehrsbelastung aus. Direkt vor der Haustür beginnen weitläufige Wald und Wiesenlandschaften, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einladen und einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten. Gleichzeitig sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Grasbrunn verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen. Zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, darunter Golfplätze, Reitanlagen, Tennisvereine und weitläufige Radwege unterstreichen die hohe Wohnqualität. Auch die gastronomischen Angebote der Umgebung bereichern das Umfeld.

Frau Isabelle von Wirth
Tel. 089 2167 595 96
Isabelle.von.Wirth@sis.de



KI-generiert: Gartenblick



Wohnhalle

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



Essbereich



KI-generiert:Küche Erdgeschoss

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



KI-generiert: Eingangsbereich



Salon mit Terrasse

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



KI-generiert: Terrasse



KI-generiert: Bad Erdgeschoss

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



Eingangsbereich mit Treppe



Schlafzimmer Obergeschoss

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



KI-generiert: Bad Obergeschoss



KI-generiert: Ankleide OG

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Schlafzimmer Einliegerwohnung

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



KI-generiert: Küche ELW

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Isabelle von Wirth
Tel. 089 2167 595 96
Isabelle.von.Wirth@sis.de



Grundriss DG

Maßstab 1:110

Dachgeschoss

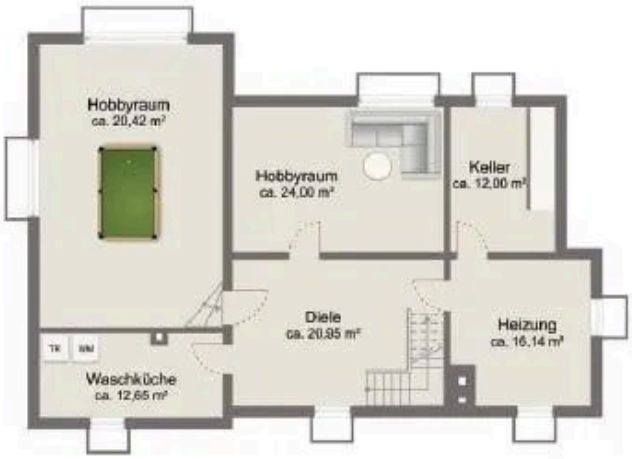
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de





Grundriss UG

Maßstab 1:110

Untergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— ruhige Wohnlage

— Hobbyraum

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Handtuchheizung

— Wärmepumpe

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen

Frau Isabelle von Wirth
Tel. 089 2167 595 96
Isabelle.von.Wirth@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Isabelle von Wirth

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 96

E-Mail: Isabelle.von.Wirth@sis.de

Diese Immobilie online