



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MK-79662

Architektur & Erholung in perfekter Harmonie – Exklusive Doppelhaushälfte in Grünwald

Eckdaten

Kaufpreis	2.490.000,00 €
Kaufpreis pro m²	10.524,93 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	228,0 m²
Nutzfläche	138,9 m²
Grundstücksfläche	850,5 m²
Gesamtfläche	366,9 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	3,0
Baujahr	1982
Zustand	Teil/Vollrenoviert
Ausstattungskategorie	Luxus
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Laminat
Kamin	
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Fernwärme
Gartennutzung	
Sauna	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	16.06.2034
Energiebedarf	64.1
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	16.06.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Willkommen in Grünwald. Die Gemeinde steht seit Jahrzehnten für höchste Lebensqualität, repräsentatives Wohnen und ein außergewöhnlich hohes Maß an Privatsphäre. Das Ortsbild ist geprägt von großzügigen Villenanwesen, gepflegten Parkgrundstücken und einer erstklassigen Nachbarschaft, in der Diskretion und Wertbeständigkeit im Vordergrund stehen.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, vom hochwertigen Einzelhandel bis hin zu exklusiven Boutiquen, sind schnell erreichbar. Auch die gastronomische Vielfalt reicht von gehobenen Restaurants bis zu traditionellen Wirtshäusern. Ergänzt wird das Angebot durch Ärzte, Apotheken, Banken sowie erstklassige Bildungseinrichtungen.

Die Anbindung überzeugt gleichermaßen. Über die nahegelegenen Buslinien besteht eine schnelle Verbindung zu den S-Bahn-Stationen Höllriegelskreuth und Pullach (S7), die eine komfortable Anbindung an das Münchner Stadtzentrum gewährleisten. Für den Individualverkehr sind die Autobahnen A95, A8 und A99 in wenigen Fahrminuten erreichbar, wodurch sowohl die Münchner Innenstadt als auch Naherholungsgebiete wie der Starnberger See oder das Alpenvorland ausgezeichnet angebunden sind.

Auch im Bereich Freizeit und Sport bietet Grünwald ein außergewöhnliches Spektrum. Der Grünwalder Freizeitpark mit Hallenbad, Eishalle und Sportanlagen gilt als zentraler Treffpunkt für Sport und Erholung. Hinzu kommen traditionsreiche Tennis- und Golfclubs, Reitanlagen sowie moderne Fitness- und Wellnessangebote. Naturliebhaber schätzen die unmittelbare Nähe zur Isar mit ihren idyllischen Spazier- und Radwegen, die das Wohnen in Grünwald zusätzlich bereichern.

Insgesamt vereint dieser Standort auf einzigartige Weise Exklusivität, Ruhe, hervorragende Infrastruktur und ausgezeichnete Anbindung. Ein Wohnumfeld, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und sowohl Privatsphäre als auch urbane Nähe perfekt miteinander verbindet.

Objektbeschreibung

Dieses Anwesen in Grünwald bietet eine seltene Gelegenheit für stilvolles Wohnen in einer der begehrtesten Lagen im Münchner Süden. Umgeben von gepflegten Grünflächen und einer ruhigen Nachbarschaft entfaltet die Doppelhaushälfte bereits beim Betreten des einladenden Innenhofs ihren repräsentativen Charakter. Die großzügige Doppelgarage bietet bequem Platz für zwei Fahrzeuge sowie Fahrräder und ergänzt das durchdachte, exklusive Konzept des Hauses.

Die Architektur verbindet klassische Stilelemente mit modernen Details und schafft ein behagliches, zugleich exklusives Wohnambiente. Sichtbare Holzbalken und edles Echtholzparkett

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

verleihen den Räumen Wärme und stilvolle Eleganz. Der von Tageslicht durchflutete Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe.

Der Wohnbereich beeindruckt mit einer bis zum Dachfirst reichenden Decke, die dem Raum Großzügigkeit und architektonische Raffinesse verleiht. Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht einfallen und schaffen ein harmonisches Zusammenspiel von Innen- und Außenbereich. Die teilweise überdachten Terrassen sind nach Südosten und Südwesten ausgerichtet und ermöglichen ganztägige Sonneneinstrahlung sowie einen herrlichen Blick in den weitläufigen Garten.

Der Essbereich schließt sich elegant an den Wohnraum an und verfügt über einen direkten Zugang zu einer weiteren, sonnigen Terrasse – ideal für Mahlzeiten im Freien oder gesellige Stunden im Grünen. Die offene Küche fügt sich nahtlos in das Raumkonzept ein und erfüllt mit hochwertigen Markengeräten, großzügigen Arbeitsflächen und klar strukturiertem Design höchste Ansprüche an Funktionalität und Ästhetik.

Ein praktischer Arbeitsbereich, der bei Bedarf als zusätzliches Zimmer abgetrennt werden kann, grenzt direkt an den Wohnbereich an. Auch von hier besteht ein Zugang zum Garten auf der Südostseite, wodurch der Raum seinen hellen und freundlichen Charakter behält.

Über die Wendeltreppe gelangen Sie in die Diele des Obergeschosses, wo sich die außergewöhnliche Architektur des Hauses fortsetzt. Ein kleines Innenfenster eröffnet den Blick in den Wohnbereich, während der Lichtdom für zusätzliches Tageslicht sorgt.

Zwei großzügige Schlafzimmer mit jeweils rund 20 m² liegen links und rechts der Diele und verfügen über eigene Loggien mit freiem Blick ins Grüne. Besonders hervorzuheben sind die charmanten Innenfenster in beiden Schlafzimmern, die den Wohnbereich sichtbar machen und so Licht sowie eine einzigartige räumliche Verbindung zwischen den Etagen schaffen. Zwei lichtdurchflutete Bäder – eines mit Dusche, eines mit Badewanne – komplettieren diese Etage.

Das Untergeschoss ist sowohl über die Wendeltreppe als auch über die Souterrain-Terrasse zugänglich und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben zwei Kellerräumen, dem Heizungsraum (Geothermie) sowie Hauswirtschafts- und Vorratsräumen steht ein rund 25 m² großes Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Hobby-, Gäste- oder Fitnessbereich eignet und direkten Zugang zur Souterrain-Terrasse, die über einen Anschluss für eine Outdoor-Dusche verfügt. Ein privater Wellnessbereich mit Sauna und großer bodenebene Dusche sorgt für Erholung und Entspannung und rundet das exklusive Wohnkonzept harmonisch ab.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Alle Highlights auf einen Blick:

- + Gesamtwohn- und Nutzfläche: ca. 366,89 m²***
- + Grundstücksgröße: 806,25 m² – ruhige, grüne Lage in Grünwald***
- + Hochwertiges Echtholzparkett in allen Wohnbereichen***
- + Kaminofen für stilvolle Wohlfühlatmosphäre***
- + Offene Küche mit hochwertigen Markengeräten***
- + Bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume***
- + Separates Gäste-WC im Eingangsbereich***
- + Fußbodenheizung im Wohnbereich EG***
- + Zwei großzügige Loggien mit Blick ins Grüne***
- + Drei sonnige Terrassen mit Südost- und Südwest-Ausrichtung***
- + Weitläufiger Garten mit hohem Maß an Privatsphäre***
- + Doppelgarage mit zusätzlichem Platz für Fahrräder***
- + Privater Wellnessbereich mit Sauna und Bad***
- + Technikraum, Hauswirtschafts- und Vorratsräume***
- + Moderne Fernwärmeheizung auf Basis von Geothermie***
- + Wasserenthärtungsanlage für höchsten Komfort***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline (0800-646 0 646), sondern auch einen Service am Wochenende an.

Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.falcimmo.de. Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren.

Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



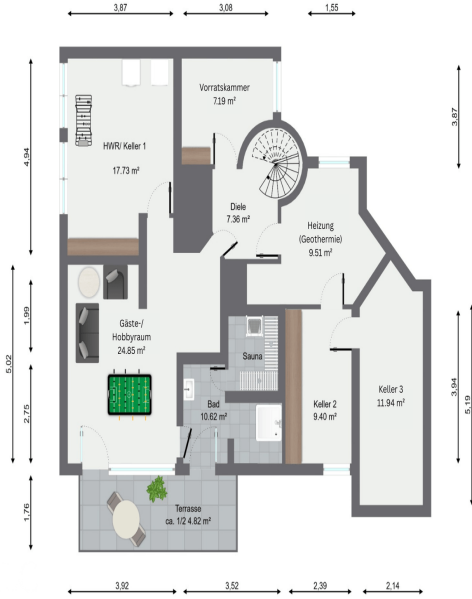
WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

FALC
IMMOBILIEN

Alternativ
Grundriss



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN

Alternativ
Grundriss



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)