



## 82031 Grünwald

# HEGERICH: Elegante Gartenresidenz mit Villencharakter in Grünwald – Exklusives Wohnen in Bestlage



**1.590.000 €**

Kaufpreis

**175,41 m²**

Wohnfläche

**393 m²**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

HEGERICH  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**  
Saphira Riegler  
Tel.: +49 (0)89 230 69 62 12  
[sr@hegerich-immobilien.de](mailto:sr@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Wohnfläche        | 175,41 m² |
| Grundstücksfläche | 393 m²    |
| Zimmer            | 4         |
| Stellplätze       | 1         |

### Zustand

|         |         |
|---------|---------|
| Baujahr | 1985    |
| Zustand | teil- / |

### Preise & Kosten

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Kaufpreis           | 1.590.000 € |
| provisionspflichtig | ✓           |
| Aussen-Courtage     | 3,57%       |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 12.10.2024  |
| gültig bis                | 11.10.2034  |
| Baujahr (Haus)            | 1985        |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 139.07      |
| Primär-Energieträger      | Nahwärme    |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Gartennutzung          | ✓       |
| Sauna                  | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bodenbelag

|        |   |
|--------|---|
| Marmor | ✓ |
|--------|---|

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
|-----------------|---|

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Exklusive Gartenresidenz mit Villencharakter in Grünwald zum Kauf  
 Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich  
 Offener, großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum idyllischen Garten  
 Schlafzimmer mit Balkon und herrlichem Blick ins eigene Grün  
 Souterrain mit Gästezimmer, Sauna und zusätzlichem Duschbad  
 Großzügige Garage mit viel Platz und direktem Zugang ins Haus  
 Alarmanlage für erhöhten Sicherheitskomfort  
 Außenkamin sowie liebevoll gestaltete, teils überdachte Sitzbereiche im Garten  
 Voll ausgestattete, hochwertige Küche  
 Gäste-WC im Erdgeschoss  
 Zwei Badezimmer im Obergeschoss – eines mit Dusche, eines mit Badewanne  
 Sehr gehobener Gesamtzustand



## Beschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen im Süden von München erwartet Sie diese außergewöhnliche Immobilie mit dem Charakter einer kleinen Villa. Eingebettet in ein gepflegtes Ensemble in Grünwald vereint dieses Zuhause auf ca. 175,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche Großzügigkeit, Privatsphäre und gehobene Ausstattung – ein Rückzugsort für Menschen mit Anspruch.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein repräsentatives Entree mit hellem Steinboden und stilvoller Offenheit. Von hier aus erschließt sich das Erdgeschoss mit seinem beeindruckenden Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterfronten, ein eleganter Rundbogen sowie maßgefertigte Schreinereinbauten verleihen diesem Raum eine besondere Atmosphäre. Die Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich sorgt für behaglichen Komfort, während der Blick ins eigene Grün ein Gefühl von Freiheit vermittelt.

Die teilüberdachte Terrasse mit Außenkamin öffnet sich zum liebevoll angelegten Garten – eine private Oase auf ca. 393 m<sup>2</sup> Grundstück. Hier genießen Sie geschützte Ruhe, stilvolle Abende im Freien und einen Ort, der Innen- und Außenraum harmonisch verbindet.

Die separate Küche präsentiert sich hochwertig ausgestattet mit zeitlosen weißen Fronten und sämtlichen Geräten des täglichen Bedarfs – funktional und zugleich elegant.

Im Obergeschoss erwarten Sie die privaten Rückzugsräume. Das großzügige Schlafzimmer mit maßgefertigten Einbauten und Zugang zum Balkon bietet einen wunderbaren Blick in den Garten. Ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer – aktuell als Arbeitsbereich genutzt – überzeugt mit charmanter Dachschräge, großem Dachfenster und hochwertigen Einbauten. Zwei stilvolle Tageslichtbäder, eines mit Regendusche, eines mit Badewanne und Doppelwaschbecken, unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort.

Das Untergeschoss erweitert das Raumangebot um ein Gäste- oder Ankleidezimmer, einen Hauswirtschaftsraum sowie einen Wellnessbereich mit eigener Sauna und zusätzlichem Duschbad. Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch eine Garage mit direktem Zugang ins Haus.

Diese Immobilie aus dem Baujahr 1985 präsentiert sich in einem sehr gehobenen Zustand und vereint stilvolle Großzügigkeit mit dem geschützten Wohngefühl einer eigenständigen Villa – eine seltene Gelegenheit in Grünwald.

Der Kaufpreis beträgt 1.590.000 € für die Immobilie sowie 25.000 € für den Garagen-Stellplatz, insgesamt 1.615.000 €. Zusätzlich fällt eine Käuferprovision von 3,57 % inkl. MwSt. an.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Grünwald, einer der begehrtesten Wohnlagen südlich von München. Der Ort steht seit Jahrzehnten für gehobenes Wohnen, Diskretion und eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Das gewachsene, gepflegte Umfeld ist geprägt von stilvollen Anwesen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur.

Besonders reizvoll ist die Verbindung aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Die nahegelegenen Isarauen sowie weitläufige Waldgebiete verleihen dem Standort eine besondere Ruhe und landschaftliche Qualität. Gleichzeitig ist das charmante Ortszentrum mit seinen Cafés, Restaurants, individuellen Geschäften und Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. Es unterstreicht den eigenständigen, fast dörflichen Charakter Grünwalds – bei gleichzeitig schneller Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Familien profitieren von renommierten Schulen, einem sicheren Umfeld und kurzen Wegen im Alltag.



Insgesamt vereint dieser Standort Naturverbundenheit, Privatsphäre und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung – eine Kombination, die Grünwald zu einer der wertstabilsten und gefragtesten Wohnlagen im Süden Münchens macht.

## Sonstige Angaben

---

Ihr Vertriebsteam von Hegerich Immobilien steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

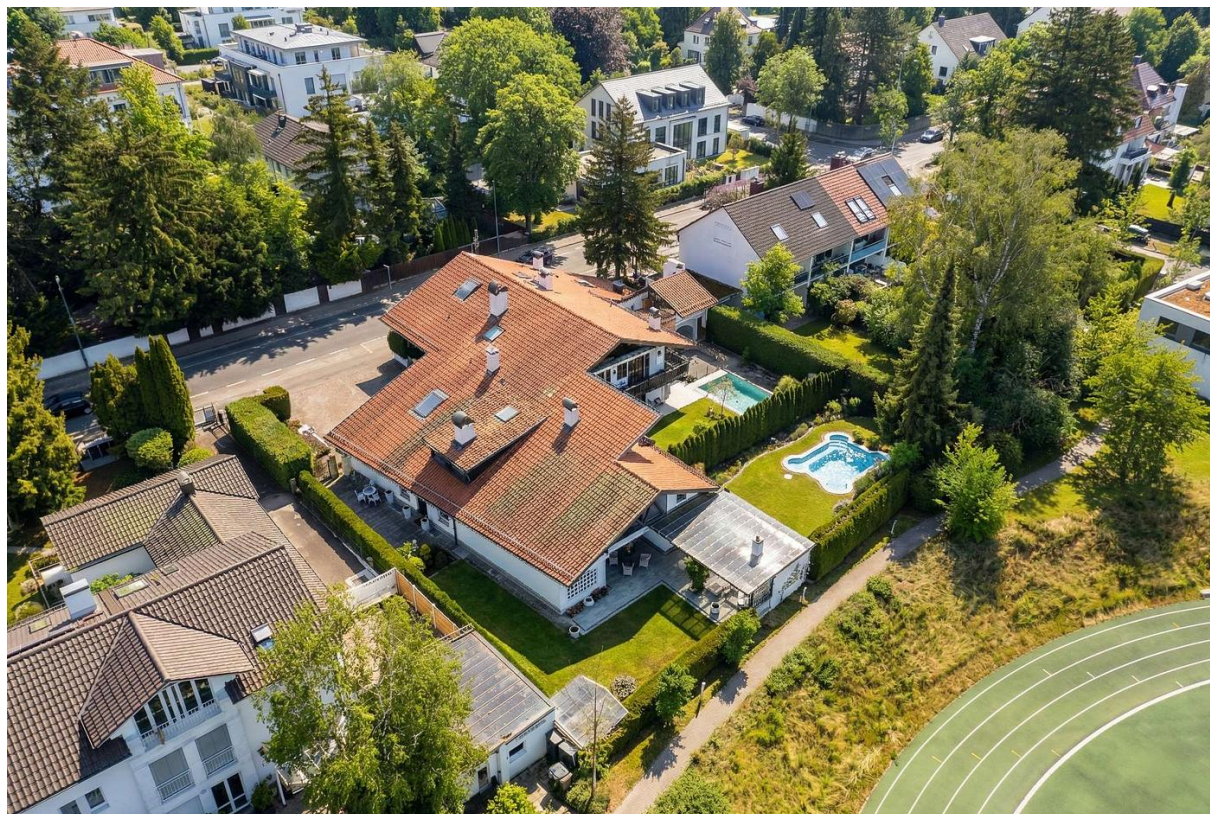
Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Kostenlose Immobilienbewertung unter: <https://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse>

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir auch Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie. Kontaktieren Sie uns telefonisch unter der 089 230 69 620 oder besuchen Sie unsere Homepage: [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de)

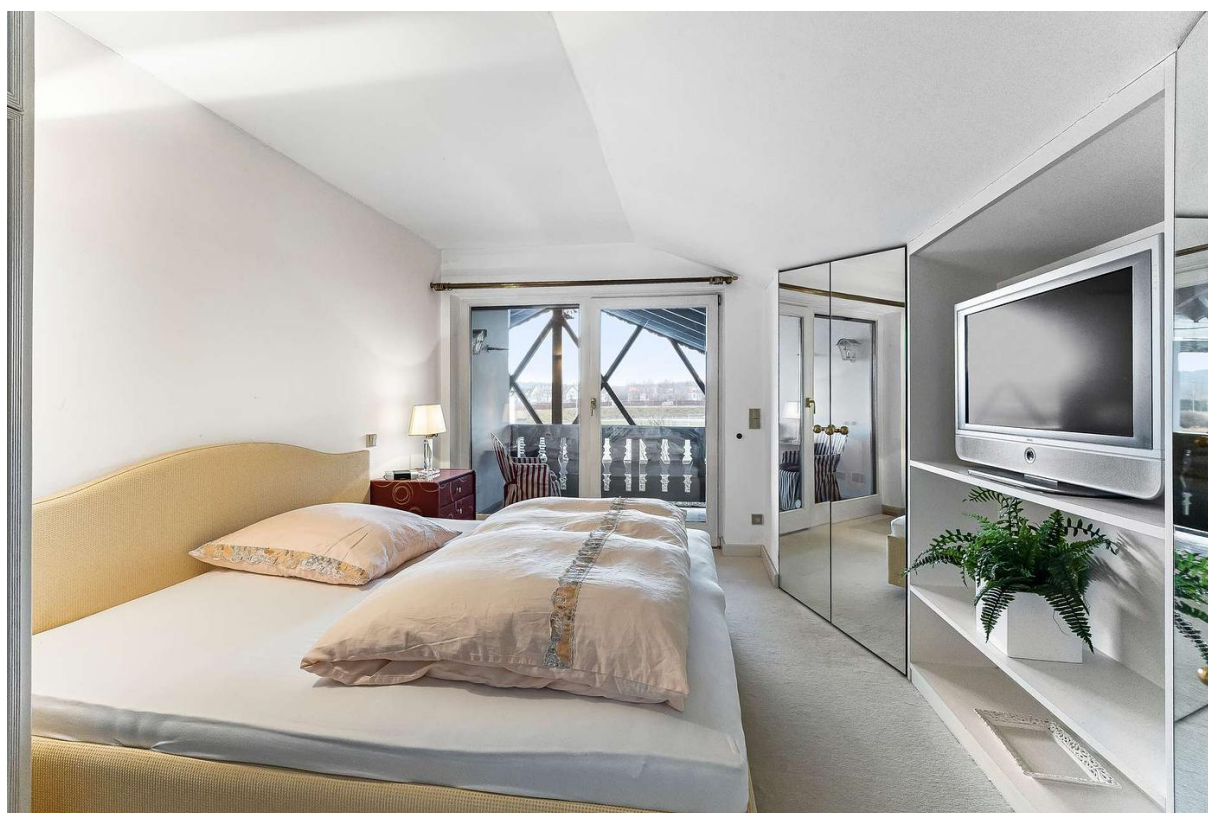
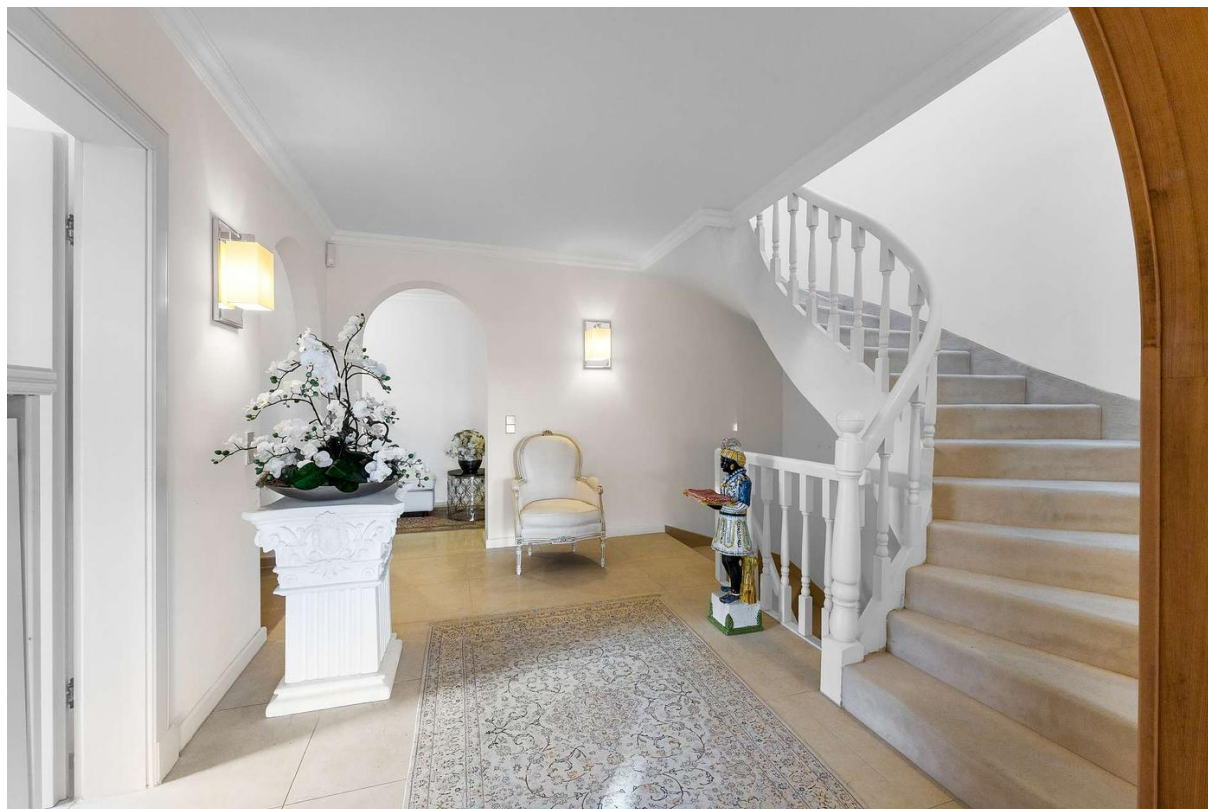




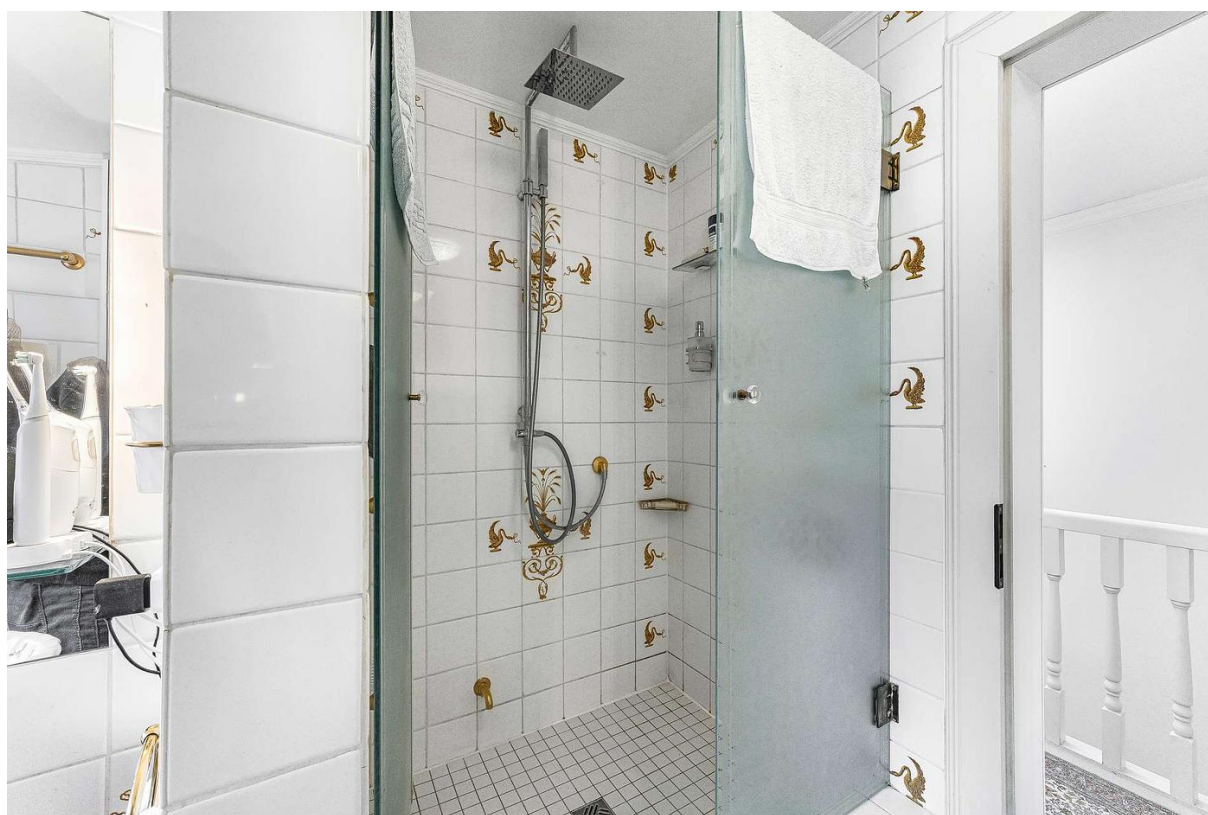




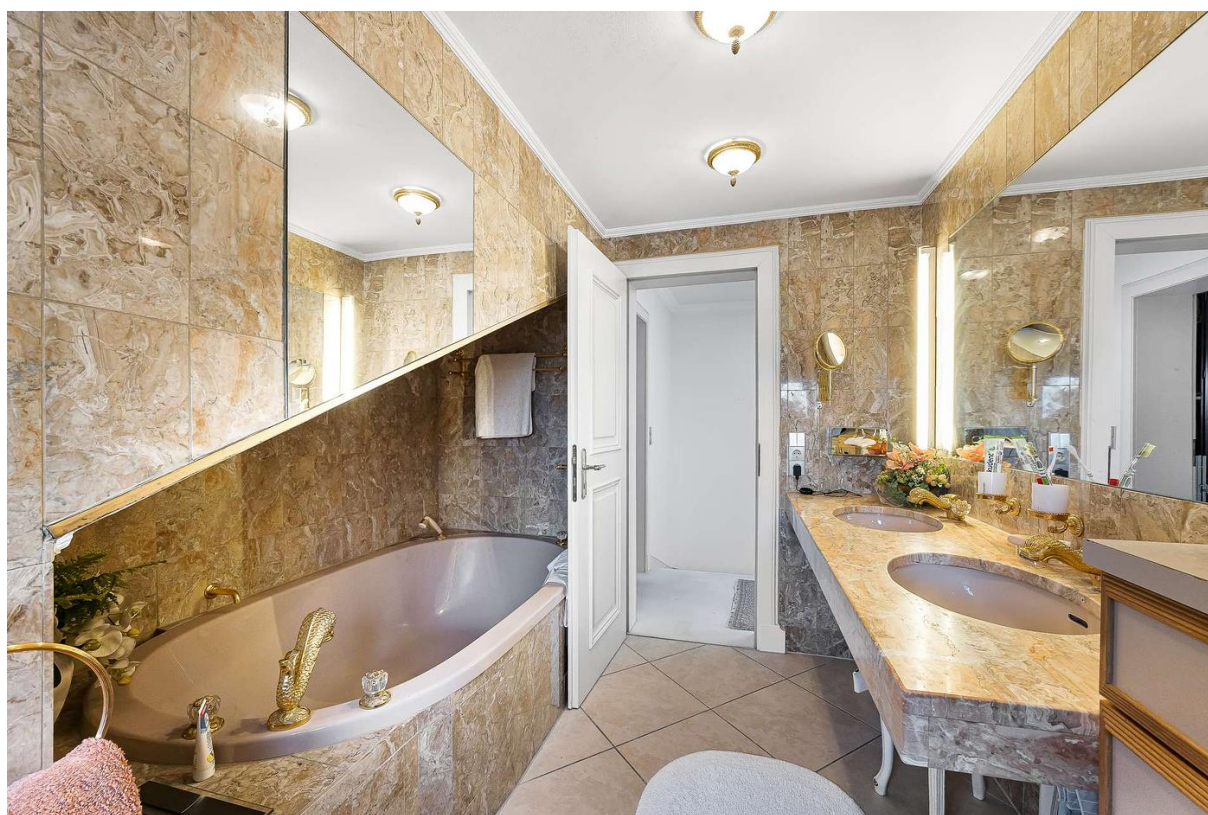




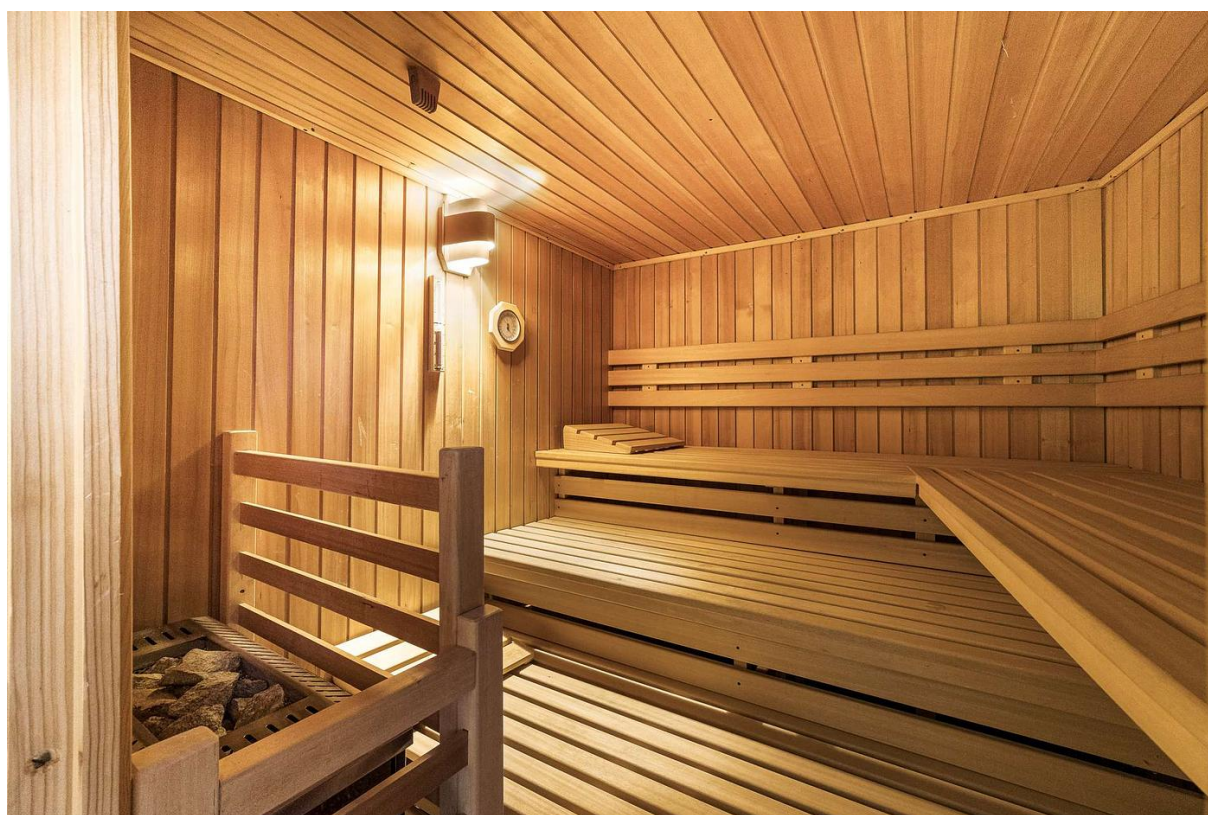






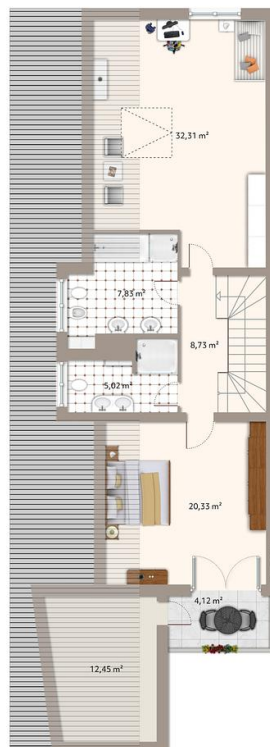




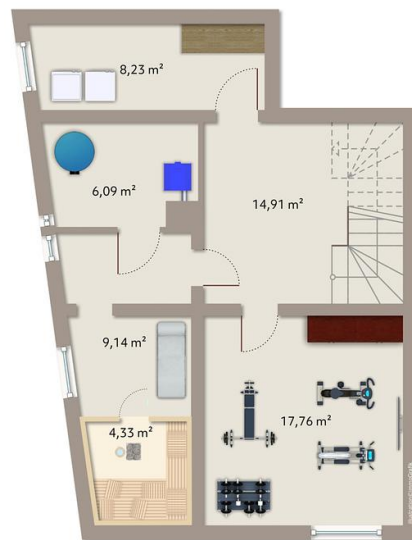








Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

