



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

# Großzügiges Wohnen im Tudorstil



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KMSO_237	<b>Stand vom:</b>	02.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Ort:</b>	82031 Grünwald	<b>Verfügbar ab:</b>	01.01.2025
<b>Wohnfläche:</b>	219,00 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	505,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	7,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	4.200,00 €	<b>Nebenkosten:</b>	260,00 €
<b>Garage:</b>	0,00 €	<b>Warmmiete:</b>	4.460,00 €
<b>Kaution:</b>	12.600,00 €		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2031-09-28
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1989
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befeuerung:</b>	Erdwärme
<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDWAERME	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	129.30 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Dorothea Kammerscheid	<b>Straße:</b>	Wolfratshauerstrasse 181
<b>Ort:</b>	81479 München	<b>Telefon:</b>	0049 1733573007
<b>E-Mail:</b>	dorothea.kammerscheid@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-muenchen.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Wir freuen uns, Ihnen dieses außergewöhnliche Reihenendhaus in einer der attraktivsten Lagen von Grünwald präsentieren zu dürfen. Auf drei großzügigen Etagen entfaltet sich ein einzigartiges Wohnkonzept, das ein behagliches Wohngefühl vermittelt.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von den liebevoll gestalteten Details begeistert sein. Der weitläufige Wohnbereich mit offener Einbauküche lädt zu geselligen Kochabenden und fröhlichen Zusammenkünften ein. Das angrenzende Arbeitszimmer mit Kamin kann auch als gemütliche Bibliothek genutzt werden. Der Wintergarten, der sich öffnen lässt, bietet Ihnen die Möglichkeit, entspannte Stunden im Freien zu genießen – geschützt vor Wind und Wetter.

Das Haus umfasst insgesamt sieben Zimmer sowie eine Ankleide, die Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die einladende Architektur und der hochwertige Parkettboden schaffen eine angenehme Atmosphäre, in der Sie sich sofort zuhause fühlen werden. Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete und freundliche Räume. Die Badezimmer bestechen durch ihre hochwertige Ausstattung, elegante Glastrennwände und stilvolle Armaturen. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden. Moderne Deckenspots sorgen für eine ansprechende Beleuchtung.

Zusätzlich gehören zwei geräumige Tiefgaragenplätze zu diesem Angebot.

Virtuelle Tour:

<https://webobook.com/public/673c33c7917d647ff2309662,en>

Erleben Sie ein Wohnkonzept, das keine Wünsche offenlässt, und genießen Sie höchsten Wohnkomfort in einer der gefragtesten Lagen Münchens.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Lage:

---

Dieses Mietobjekt befindet sich in Grünwald, eine der bekanntesten und begehrtesten Adressen bei München. Grünwald zeichnet sich mit seinen ca. 11.000 Einwohnern durch Internationalität und gleichzeitiger sehr familienfreundlicher Orientierung aus. Umgeben von der Isar und dem Perlacher Forst lädt die Umgebung zu diversen Wanderungen und Rad-fahrten ein. Es wechseln sich in der Gemeinde herrschaftliche Anwesen mit großzügigen Parkanlagen und familiär strukturierte Wohnbereiche ab. Die Infrastruktur mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs, Boutiquen sowie eine vielfältige internationale Gastronomie zeichnet Grünwald aus. Diverse Kindergärten, eine Grundschule und ein Gymnasium bieten ein breites Bildungsangebot. Vielfältige Sport- und Freizeitangebote bieten eine hohe Lebensqualität. Mit der Trambahn gelangen Sie schnell in die Münchner Innenstadt und den Flughafen können sie in 40 Minuten erreichen.

## Ausstattung:

---

- familienfreundliches Reihenendhaus im parkähnlichen Grundstück
- großzügiges, gemütliches Wohnzimmer mit Kamin
- angrenzendes Arbeitszimmer mit Kamin
- offene, gut ausgestattete Küche
- gemütlicher zu öffnender Wintergarten
- sehr gute Lichtverhältnisse durch bodentiefe Fenster
- Walnussparkett
- Schiefer- und Granitböden
- Gäste WC im Erdgeschoss
- drei Bäder mit Design-Sanitärausstattung
- vier Schlafzimmer
- ein Ankleidezimmer mit Einbauschränke
- wohnlich ausgebautes Souterrain
- Garten mit altem Baumbestand
- direkter Zugang zum Isarhochufer
- zwei Tiefgaragenplätze in der Warmmiete enthalten

## Sonstiges:

---

Für weitere Informationen zu diesem schönen Haus steht Ihnen Dorothea Kammerscheid unter der Mobilfunknummer +49 173 35 73 007 jederzeit gerne zur Verfügung.

Provisionshinweis: Provisionfrei.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-muenchen.com](http://www.kensington-muenchen.com)

## Bilder

---

Sonniges Wohnzimmer



Helles Arbeitszimmer mit Kamin



Helle, offene Küche



Sonniger Wintergarten



Geräumiges Schlafzimmer im 1. Obergeschoss



Viel Platz bietendes 2. Schlafzimmer im 1. Obergeschoss



Treppenhaus im 1. Obergeschoss



Modernes Bad mit viel Tageslicht



Große Badewanne und Dusche



Praktisches Ankleidezimmer mit Einbauschränken



Helles Schlafzimmer im 2. Obergeschoss



Treppenhaus in das Kellergeschoss



Badezimmer mit Dusche im Untergeschoss



Taghelles Zimmer im Untergeschoss



Großräumiger Hobbyraum



Herbstliche Gartenansicht



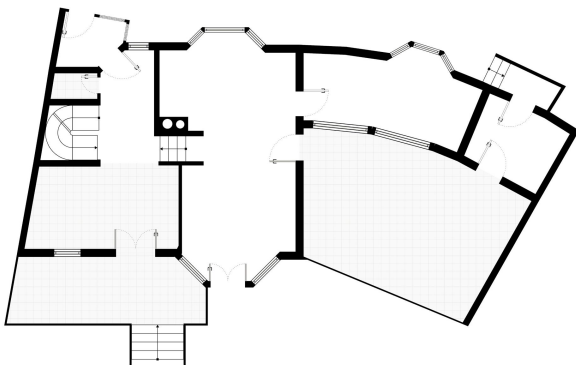
Direkter Zugang zum Isarhochufer



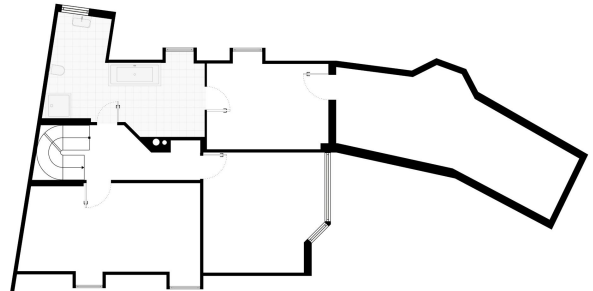
Geschmackvolles Ensemble



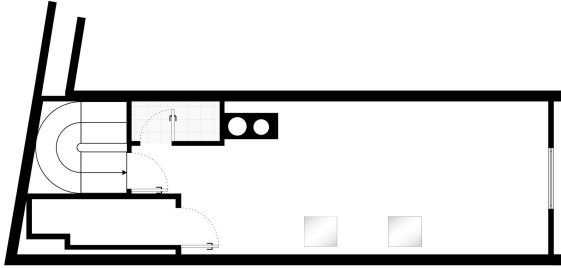
Grundriss Erdgeschoss



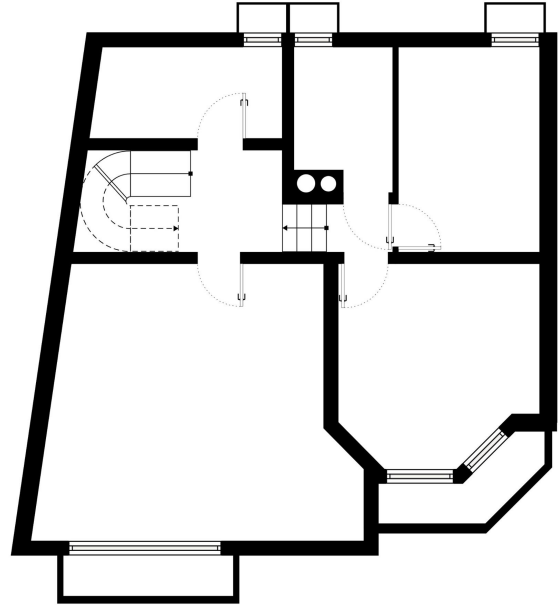
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



2024\_11\_noerdmuen\_17



2024\_11\_noerdmuen\_06





2024\_11\_noerdmuen\_26



2024\_11\_noerdmuen\_08



2024\_11\_noerdmuen\_22



2024\_11\_noerdmuen\_02



2024\_11\_noerdmuen\_19



2024\_11\_noerdmuen\_21



2024\_11\_NoerdMuen\_Drohne\_2

