



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Kensington-Exklusiv- 4-Zimmer Maisonette Wohnung in Grünwalds Bestlage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KMSO_240	<b>Stand vom:</b>	27.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Ort:</b>	82031 Grünwald	<b>Verfügbar ab:</b>	nach Vereinbarung
<b>Wohnfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	1
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	3.850,00 €	<b>Nebenkosten:</b>	525,00 €
<b>Tiefgaragenstellplatz:</b>	75,00 €	<b>Warmmiete:</b>	4.375,00 €
<b>m<sup>2</sup>-Miete:</b>	29,84 €	<b>Kaution:</b>	11.550,00 €

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2032-02-07
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2020
<b>Wertklasse:</b>	A	<b>Befuerung:</b>	Erdwärme
<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDWAERME	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	43.00 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>Email:</b>	thea.kammerscheid@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-muenchen.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Wir freuen uns, Ihnen diese exklusive Maisonette-Wohnung vorstellen zu dürfen, die sich in einer der begehrtesten Lage Grünwalds befindet. Auf großzügigen 2 Etagen erstreckt sich hier ein einzigartiges Wohnkonzept, das höchsten Wohnkomfort und modernes Wohnen vereint.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der hochwertigen Ausstattung und den durchdachten Details beeindruckt sein. Der großzügige Wohnbereich mit offener Einbauküche lädt zu gemütlichen Kochabenden und geselligen Zusammenkünften ein. Der angrenzende sonnige Balkon bietet Ihnen die Möglichkeit, entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt vier Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Die moderne Architektur der Wohnung mit dem hochwertigen Parkettboden schaffen eine elegante Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Große Fensterflächen sorgen für helle und freundliche Lichtverhältnisse.

Die Badezimmer beeindrucken mit einer hochwertigen Ausstattung mit eleganten Glastrennwänden und passenden Armaturen. Hohe Decken verleihen den Räumen ein großzügiges Raumgefühl und unterstreichen das moderne Wohnkonzept.

Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Wohnung. Deckenspots sorgen für eine moderne Beleuchtung. Eine Netzwerkverkabelung in allen Räumen gewährleistet optimale Konnektivität für Ihre technischen Geräte.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei großzügige Tiefgaragenplätze mit Elektroanschluss.

Erleben Sie ein Wohnkonzept, das keine Wünsche offen lässt, und genießen Sie höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten 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 Radfahrten 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:

---

- Moderne Vierfamilienvilla im parkähnlichen Grundstück
- hochwertige Maisonette-Wohnung im OG und DG
- Aufzug
- exklusive Ausstattung
- außergewöhnliche Raumhöhe von 2,70 m
- elektrische Rollläden mit Zentralsteuerung
- gefilterte Dauerbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung (Geothermie)
- Granitböden im Außenbereich und im Treppenhaus
- sehr gute Lichtverhältnisse durch bodentiefe Fenster
- hochwertiges österreichisches Naturholzparkett
- Eingangsbereich mit Einbauschränken von Böhmler
- großzügiger Wohnbereich mit offener Küche
- Designer-Einbauküche mit Markengeräten
- sonniger Balkon im OG mit optimaler Ausrichtung
- ruhiges Schlafzimmer mit Bad und Ankleide en Suite
- zwei zusätzliche Schlafzimmer
- Einbauten von Böhmler
- weiteres Tageslicht-Badezimmer mit exklusiver Ausstattung
- weiterer Südbalkon im DG
- Gäste WC mit Fenster
- Hauswirtschaftsraum
- zwei Tiefgaragenplätze

## Sonstiges:

---

Für weitere Informationen zu dieser schönen Wohnung 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

Repräsentativer Eingangsbereich



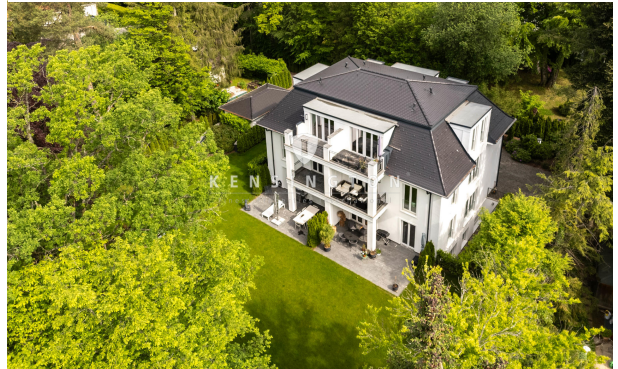
Zauberhafte Wohnung im 1. Ober- und Dachgeschoss



Großzügiges Wohnen im Grünen



Eindrucksvolle 4-Parteien-Villa innerhalb eines 1.700 m<sup>2</sup> großen, eingewachsenen Grundstücks



Großräumiges Treppenhaus



Hochwertige Garderobe mit Einbauschränken von Böhler



Großzügiger Wohn- Essbereich



Viel Platz im hellen Wohnzimmer



Stilvolle Einbauküche mit Marken-Geräten



Helles Gäste WC mit Tageslicht



Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Einbauten



Sonniger Süd-Balkon



Freundliches Master-Schlafzimmer mit begehbare Garderobe und Bad en Suite im DG



Einbauscharank im Master Schlafzimmer von Böhmler im DG



Hochwertige ankleide mit Böhmler-Einbauten im DG



Designer-Bad mit freistehender Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken im DG



Weiterer großer Balkon im DG



Zweites Schlafzimmer mit Bodentiefen Fenstern im DG



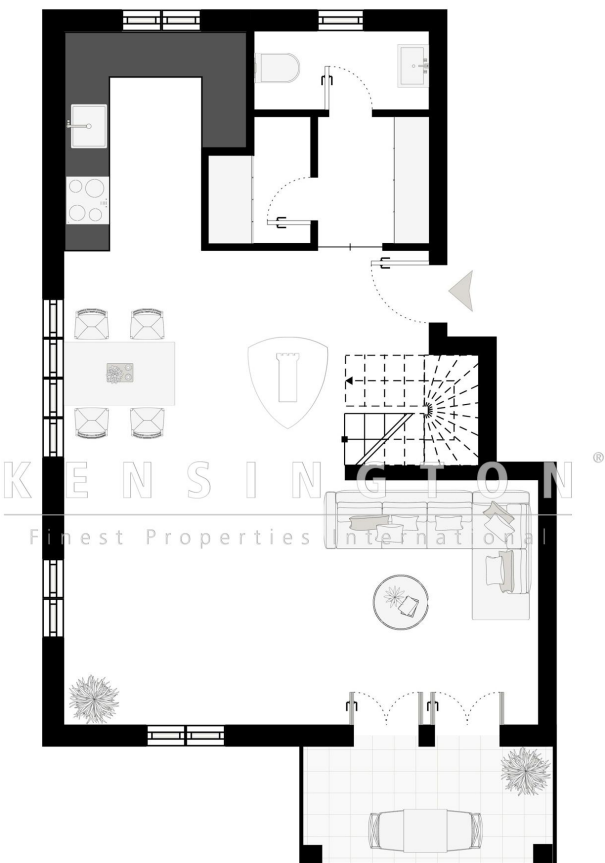
Modernes zweites Badezimmer im DG



Drittes Schlafzimmer oder Büro im DG



Grundriss 1. OG



Grundriss DG

