

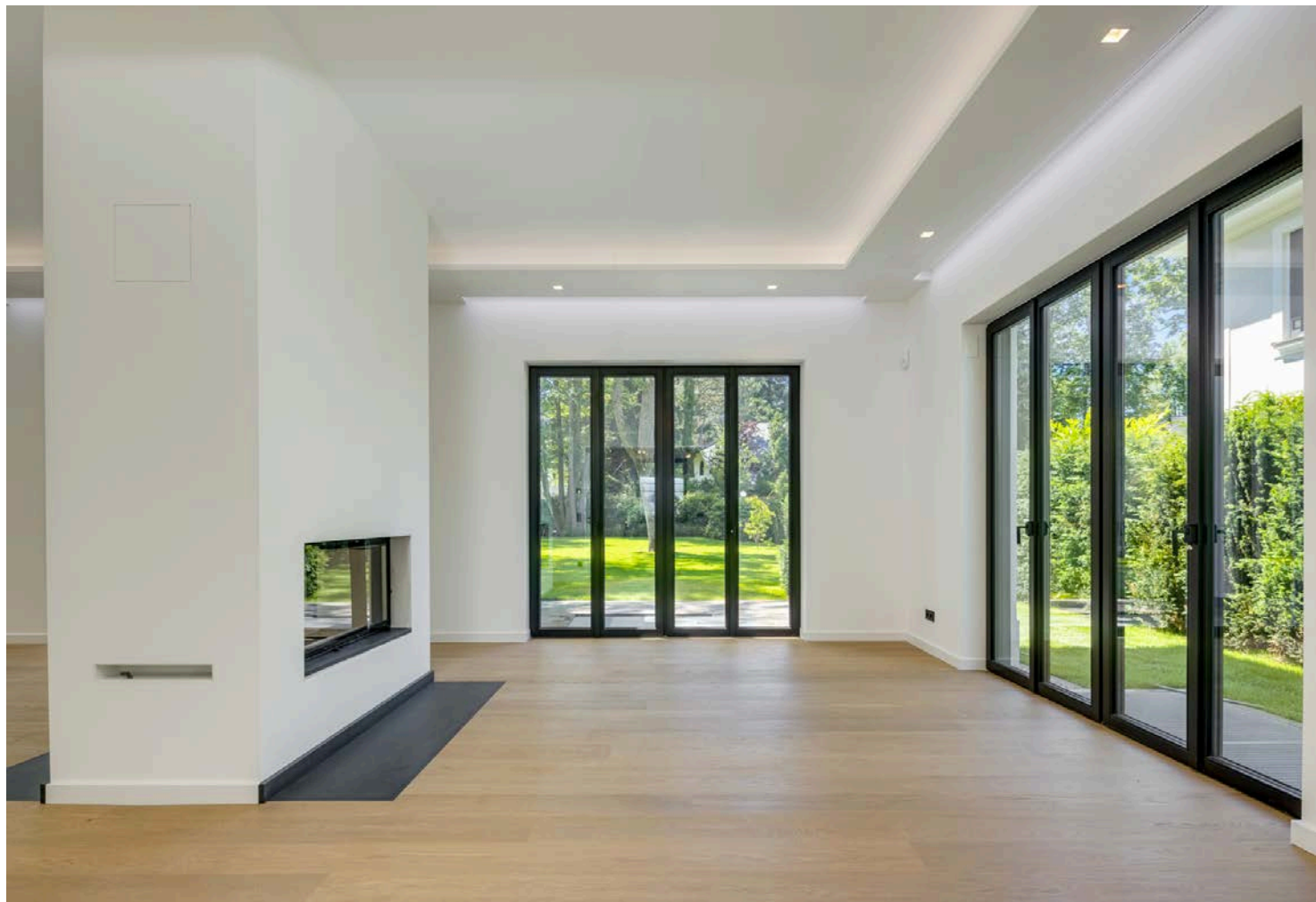


Grünwald

---

## Zeitlose Villa auf parkähnlichem Grundstück in exklusiver Lage





# Die Fakten:

5.400.000

Kaufpreis in €

2024

Baujahr

± 1.236,5 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer

3

Badezimmer

4

Schlafzimmer

## GRUNDDATEN

Objekt-Nr.	6187
Zimmer	9
Badezimmer	3
Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	Gabriel-von-Seidl-Straße 33, 82031 Grünwald
Wohnfläche	± 220.9 m²
Grundstück	± 1.236,5 m²
Stellplatz	3

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweistyp	Bedarf
Baujahr	2024
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energiebedarf	72 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	B

## KAUFPREIS & COURTAGE

Kaufpreis	5.400.000 €
Courtage	3,57% brutto (inkl. 19% Mwst.) aus dem Kaufpreis

# Highlights

---



- Lage auf einem absoluten Premiumgrundstück im Grünwalder Ortsteil Geiselgasteig
- BUS System
- Alarmanlage und Videüberwachung
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Vorinstallation der Klimaanlage auch im Erdgeschoss
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung
- Staubsaugeranlage
- Elektrische Rollläden
- Schreinertüren
- Beschläge der Firma Bisschop, Serie Bauhaus Messing schwarz matt an Türen und Fenstern im ganzen Haus
- Eichendielen im ganzen Haus
- Offener Kamin als Raumteiler zwischen Wohn- und Esszimmer
- Dronbracht Armaturen
- Traumhaft üppig angelegter Garten
- Bewässerungssystem im Garten
- Rasenroboter



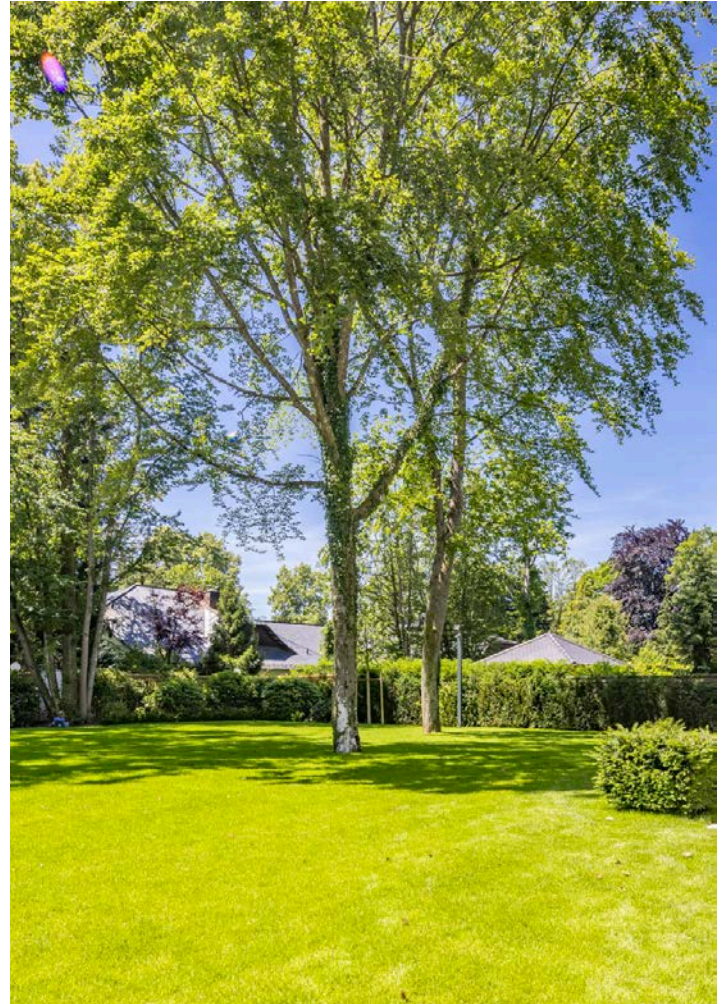
# Beschreibung

---

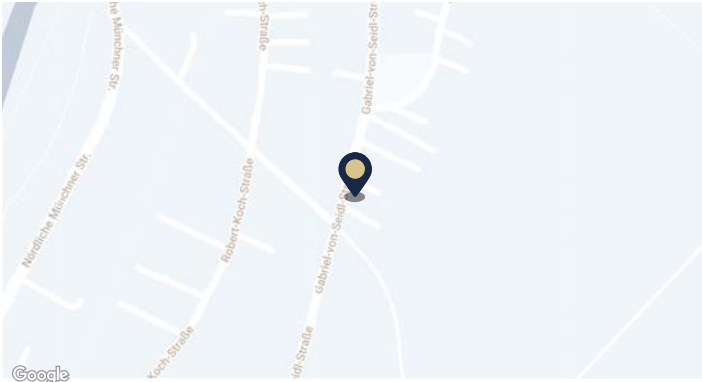
Zeitlose Eleganz und modernes Design waren maßgebend bei der Gestaltung dieser traumhaften Familienresidenz, in einer der schönsten Lagen Grünwalds, auf einem parkähnlichen Premiumgrundstück in direkter Nachbarschaft zum Grünwalder Forst und Isarhochufer.

Auf perfekte Weise vereint diese außergewöhnliche Immobilie klassische Attribute mit edelsten Materialien und technischen Raffinessen. Mit weitläufigen Zimmerfluchten, einer großzügigen Eingangshalle, offener Küche zum Esszimmer mit Kamin, und einem traumhaft hellen Wohnzimmer im Erdgeschoss, einem großzügigen Masterbereich mit en-suite Bad, sowie 2 großen hellen Kinderzimmern und einem weiteren Badezimmer im Obergeschoss, bietet es viel Platz und Privatsphäre für die ganze Familie. Im Untergeschoss befindet sich ein heller, großer Gästebereich mit Terrasse und einem weiteren Bad. Daneben bietet ein großzügiger Hobbyraum weiteren Komfort. Große Hauswirtschafts- und Kellerräume, sowie eine geräumige Doppelgarage bieten zudem viel Platz für Hobby und Stauraum.

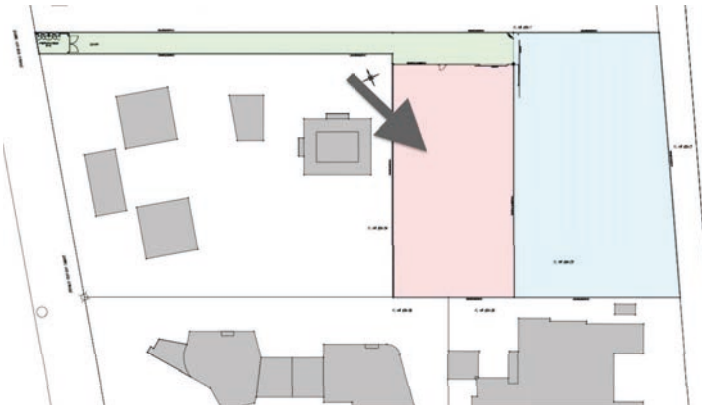
Das Haus mit seinem großzügigen, wunderschön angelegten, absolut ruhigen und optimal nach Südwesten ausgerichteten Garten, ist wie geschaffen für Menschen, die sowohl Tradition als auch Moderne zu schätzen wissen und denen Familienleben und Gastlichkeit in besonderem Maße wichtig sind.



# Lagebeschreibung



LAGE



FLURKARTE

Grünwald liegt etwa 12 km südlich der Münchner Innenstadt am östlichen Ufer der Isar und zählt zu den exklusivsten und begehrtesten Adressen Münchens. Grünwald gilt als einer der exklusivsten Wohnorte am südlichen Stadtrand. Luxusvillen, stilvolle Einfamilienhäuser und exklusive, überschaubare Wohnanlagen in großen Gärten und Parks, großteils mit prächtigem alten Baumbestand, prägen den repräsentativen Charakter der Gegend. Die Gemeinde verzeichnet ca. 11.300 Einwohner und ist als Wohnlage ebenso hoch geschätzt wie als Renommierstandort für Kanzleien und Firmensitze. Seit 1910 verbindet die Straßenbahnlinie 25 Grünwald mit München. Die international bekannte Filmstadt "Geiselgasteig" befindet sich am nördlichen Ortsrand. Zum Starnberger- und Tegernsee sowie dem Voralpenland muss man weniger als 30 Fahrminuten einrechnen. Grünwald hat seinen Charakter als Gartenstadt bewahrt und bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die weit über den täglichen Bedarf hinausgehen. Ebenso finden Sie hier Kindergärten und Schulen, das neue Gymnasium, Ärzte, Banken, eine große Auswahl an Sportmöglichkeiten sowie Restaurants und Cafés. Der Freizeitpark und die direkte Isar- nahe bietet ein Maximum an Lebensqualität und Freizeitgestaltung.



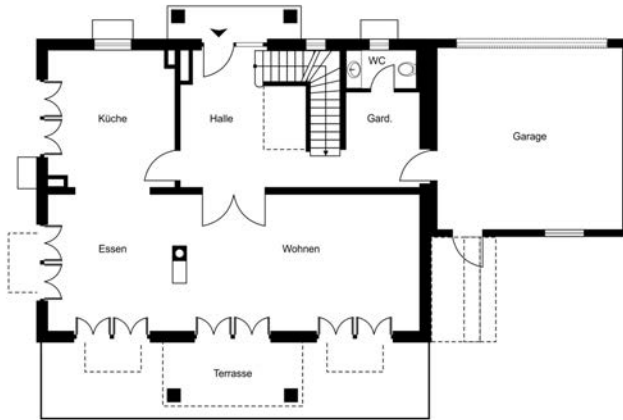






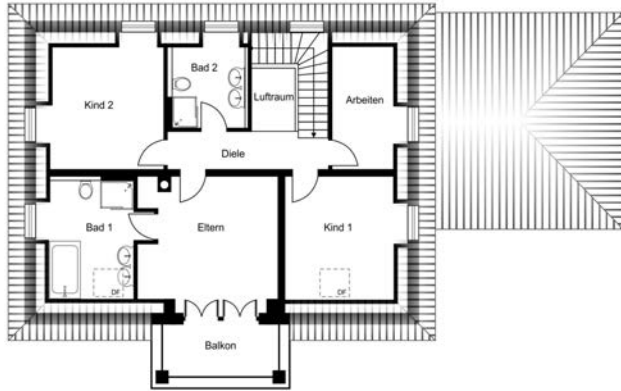
# Grundriss: EG

# Flächentabelle: EG



	Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
Halle	17,60 m <sup>2</sup>	17,60 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Garderobe	7,60 m <sup>2</sup>	7,60 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gäste WC	2,60 m <sup>2</sup>	2,60 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Küche	18,40 m <sup>2</sup>	18,40 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Esszimmer	19,20 m <sup>2</sup>	19,20 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Wohnen	34,40 m <sup>2</sup>	34,40 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,00 m <sup>2</sup>	4,30 m <sup>2</sup>	8,60 m <sup>2</sup>
Garage	36,10 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	36,10 m <sup>2</sup>
Gesamt	148,9 m <sup>2</sup>	104,1 m <sup>2</sup>	44,7 m <sup>2</sup>

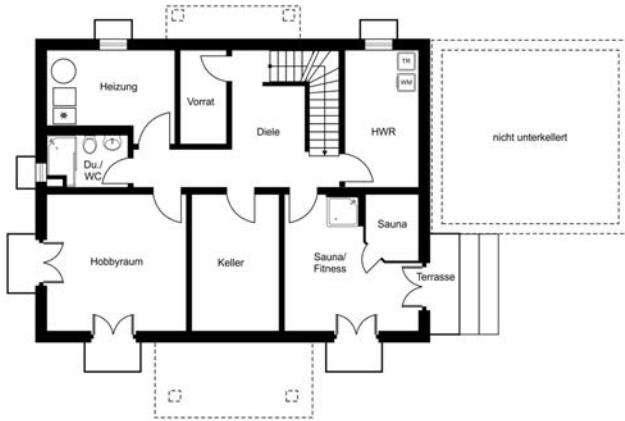
# Grundriss: DG



# Flächentabelle: DG

	Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	6,70 m <sup>2</sup>	6,70 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Arbeiten	6,80 m <sup>2</sup>	6,80 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kind 1	12,20 m <sup>2</sup>	12,20 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eltern	18,60 m <sup>2</sup>	18,60 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Bad 1	9,70 m <sup>2</sup>	9,70 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,20 m <sup>2</sup>	13,20 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Bad 2	6,40 m <sup>2</sup>	6,40 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Balkon	6,00 m <sup>2</sup>	3,00 m <sup>2</sup>	3,00 m <sup>2</sup>
Gesamt	79,6 m <sup>2</sup>	76,6 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>

## Grundriss: UG



## Flächentabelle: UG

	Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	16,90 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	16,90 m <sup>2</sup>
Vorräte	4,60 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	4,60 m <sup>2</sup>
HWR	11,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	11,00 m <sup>2</sup>
Keller	13,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
Sauna / Fitness	19,70 m <sup>2</sup>	19,70 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	20,50 m <sup>2</sup>	20,50 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Bad	4,40 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	4,40 m <sup>2</sup>
Technik	11,20 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	11,20 m <sup>2</sup>
Gesamt	101,3 m <sup>2</sup>	40,2 m <sup>2</sup>	61,1 m <sup>2</sup>



# Sie sind an dieser Immobilie interessiert?

---



Ihr Ansprechpartner

Nina Reincke

nina.reincke@muenchen-sothebysrealty.com

**München | SOTHEBY'S International Realty**

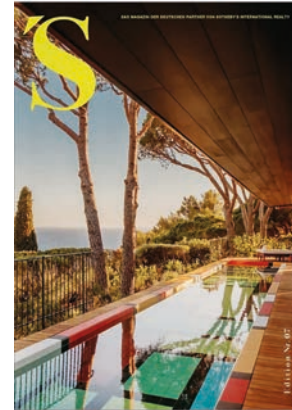
Maximilianstrasse 13, 80539 München



Für eine schnelle und unkomplizierte  
Kontaktaufnahme, scannen Sie die nebenstehenden  
QR Code mit Ihrem Smartphone.

# 'S Magazin

---



## Tauchen Sie ein in die Welt von Sotheby's International Realty

Traumimmobilien und viele weitere spannende  
Themen. Sichern Sie sich Ihr persönliches Exemplar.



# Allgemeine Geschäftsbedingungen der MIR München International Realty Verwaltungs GmbH, Masterlizenznehmer der München | Sotheby's International Realty.

---

1. Der Maklervvertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung, Bestätigung in Textform oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Grundlage unserer Exposé- bzw. allgemeinem Geschäftsbedingungen zustande.
2. Handelt der Kunde als Verbraucher wird ergänzend auf die Verbraucherinformation und das bestehende Widerrufsrecht beim Maklervvertrag hingewiesen.
3. Unsere Vermittlungs- und / oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen, hierzu gehören auch die Unterlagen und Angaben zum Objekt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann daher von uns keine Haftung übernommen werden. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten.
4. Wir sind berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.
5. Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Mietvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch nicht. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet. Werden Vertragsverhandlungen vorläufig unterbrochen, bleibt der Provisionsanspruch bestehen, wenn es binnen einer Frist von einem Jahr zum Abschluss des Hauptvertrages kommt.
6. Der Kunde ist verpflichtet, uns unverzüglich nach Abschluss des Hauptvertrages Auskunft über die Vertragsbeteiligten und die Höhe des Kaufpreises zu erteilen. Wir haben Anspruch auf Erteilung einer Ausfertigung des Notar- oder Mietvertrages. Die Auskunftspflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.
7. Ist dem Kunden das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies schriftlich, spätestens innerhalb von 5 Tagen, mitzuteilen.
8. Unsere Angebote sind ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den von uns erteilten Objekt- und Eigentümerinformationen vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision verpflichtet, wenn der Dritte, an den die Maklerinformation weitergegeben wird, das Geschäft abschließt.
9. Aus Haftungsgründen übernehmen wir keine Rechts- und Steuerberatung. Wir haften nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei. Auf Wunsch des Kunden erteilte Angaben zur Bonität beruhen auf eingeholten Auskünften bei Drittunternehmen (Creditreform, Schufa). Für die Richtigkeit und Vollständigkeit entsprechender Angaben übernehmen wir keine Haftung.
10. Unsere Haftung ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert. Datenschutzrechtliche Anspruchsgrundlagen werden von dieser Haftungsregelung nicht erfasst.

11. Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet, vor Aufnahme unserer Maklertätigkeit die Identität des Kunden anhand von geeigneten Dokumenten (Personalausweis, Reisepass) zu prüfen und den wirtschaftlich Berechtigten zu ermitteln. Hierzu wird dem Kunden ein Formblatt übermittelt, welches vom Kunden auszufüllen und uns mit der Kopie des Ausweisdokuments zur Verfügung zu stellen ist.

12. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz der MIR | München International Realty Verwaltungs GmbH, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

13. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden.

14. Wir sind nicht verpflichtet an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

MIR München International Realty Verwaltungs GmbH

Masterlizenznehmer der München | Sotheby's International Realty.

Sitz: München | AG München HRB 223500 | Geschäftsführer: Michael Reiss  
UID-ID: DE336029220 | Maximilianstraße 13 | D-80539 München

T: +49 (0)89 744 24 189 – 0 | F: +49 (0)89 744 24 189 – 10

[www.muenchen-sothebysrealty.com](http://www.muenchen-sothebysrealty.com) | [info@muenchen-sothebysrealty.com](mailto:info@muenchen-sothebysrealty.com)

Sotheby's International Realty and the Sotheby's International Realty Logo are registered (or unregistered) service marks used with permission. Sotheby's International Realty Affiliates LLC fully supports the principles of the Fair Housing Act and the Equal Opportunity Act. Each office is independently owned and operated.

München | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY

München | Sotheby's International Realty  
Maximilianstr. 13  
80539 München

089 – 744 241 890

[www.muenchen-sothebysrealty.com](http://www.muenchen-sothebysrealty.com)