

BEZUGSBEREIT. INDIVIDUELL. BESONDERS.

Villa Lindenhain - bezugsfertig in Gruenwald

GRUENWALD - GEISELGASTEIG

ID Q8-0001 Im Alleinauftrag

Mara Winter | +49 89 000000-0 | demo-maklerin@anora.invalid

QUARTIER ACHT

EXKLUSIVE IMMOBILIEN



ALLGEMEINE DATEN

Standort	Lindhain 12, 82031 Gruenwald
Objektart	VILLA
Zimmer	4 Schlafzimmer, 3 Badezimmer
Grundstück	ca. 812 m²
Gesamtfläche	ca. 427 m²
Bausubstanz	FIRST_TIME_USE_AFTER_REFURBISHMENT
Baujahr	2021
Energieausweis	38,4 kWh/m²a, Bedarfsausweis
Garage	2 Stellplätze
Heizung	HEAT_PUMP, GEOTHERMAL
Garten	Privater, angelegter Garten
Ausstattung	STATE OF THE ART
Bezugstermin	Sofort bezugsfrei

ID Q8-0001

KAUFPREIS 2.980.000 €

zuzüglich 2,38 % inkl. 19 % MwSt. Käuferprovision inklusive 19% Mehrwertsteuer





**DIE LAGE.
DAS HAUS.
DIE AUSSTATTUNG.**

Villa Lindenhain - bezugsfertig in Gruenwald

In ruhiger Gruenwalder Villenlage verbindet dieses freistehende Haus klare Architektur mit einem warmen, alltagstauglichen Wohnkonzept. Grosszuegige Blickachsen, massgefertigte Einbauten und fliessende Uebergaenge in den Garten schaffen einen souverainen Lebensmittelpunkt. In der Masterbereich, drei weitere Schlafzimmer und der helle Wellnessbereich im Untergeschoss geben Familie, Gaesten und Homeoffice jeweils eigene Rueckzugsorte.

Das Besondere:
BEZUGSBEREIT. INDIVIDUELL. BESONDERS.

Einziehen und ankommen:
Zeitlose Architektur, private Gartenraeume und ein kompromisslos hochwertiger Ausbau.

GRUENWALD - GEISELGASTEIG
Die Adresse liegt in einer gewachsenen, diskreten Nachbarschaft suedlich von Muenchen. Isarhochufer, Forst und Ortszentrum sind schnell erreichbar; die Muenchner Innenstadt bleibt zugleich gut angebunden.

Ein Ort zum Leben. Ein Ort zum Bleiben.

**DIE LAGE.
DAS HAUS.
DIE AUSSTATTUNG.**

Ein Haus mit besonderem Anspruch

In ruhiger Gruenwalder Villenlage verbindet dieses freistehende Haus klare Architektur mit einem warmen, alltagstauglichen Wohnkonzept. Grosszuegige Blickachsen, massgefertigte Einbauten und fliessende Uebergaenge in den Garten schaffen einen souveranen Lebensmittelpunkt. Der Masterbereich, drei weitere Schlafzimmer und der helle Wellnessbereich im Untergeschoss geben Familie, Gaesten und Homeoffice jeweils eigene Rueckzugsorte.

Leben und Wohnen

Zeitlose Architektur, private Gartenraeume und ein kompromisslos hochwertiger Ausbau.

Leben und Schlafen

Eichenparkett, Natursteinbad, offene Einbaukueche, Kamin, KNX-Bus, kontrollierte Wohnraumlueftung, Photovoltaik, Waermepumpe, Sauna, Doppelgarage und automatische Gartenbewaesserung.

Die Adresse liegt in einer gewachsenen, diskreten Nachbarschaft suedlich von Muenchen. Isarhochufer, Forst und Ortszentrum sind schnell erreichbar; die Muenchner Innenstadt bleibt zugleich gut angebunden.

Erstbezug - sofort bezugsbereit:

Sofort

bezugsfrei



**DIE LAGE.
DAS HAUS.
DIE AUSSTATTUNG.**

Die maßgefertigte Ausstattung auf höchstem Niveau, kompromisslos anspruchsvoll in ihrer Qualität verleiht der Villa Individualität und Tiefe.

Eichenparkett, Natursteinbad, offene Einbauküche, Kamin, KNX-Bus, kontrollierte Wohnraumlüftung, Photovoltaik, Wärmepumpe, Sauna, Doppelgarage und automatische Gartenbewässerung.

Edle Parkettböden

Maßgefertigte Schreinereinbauten im gesamten Haus

Raffiniertes Lichtsystem

Einbauküche mit Weinkühlschrank

Klimatisierte

Schlafzimmer

Eleganter Gästebereich

Sauna, Laundry Room

Elektrische Sonnenmarkise

Dreifach verglaste Fenster

Voll BUS System, KNX

Alarmanlage

HEAT_PUMP / GEOTHERMAL

Aufwendige Außenanlagen, Rasenroboter und elektrisches Einfahrtstor



MODERNE VILLA



BLICK IN DEN GARTEN



MASSGEFERTIGTE SCHREINER EINBAUTEN IM GESAMTEN HAUS



EINRICHTUNGSBEISPIEL



SCHLAFEN



ANKLEIDE



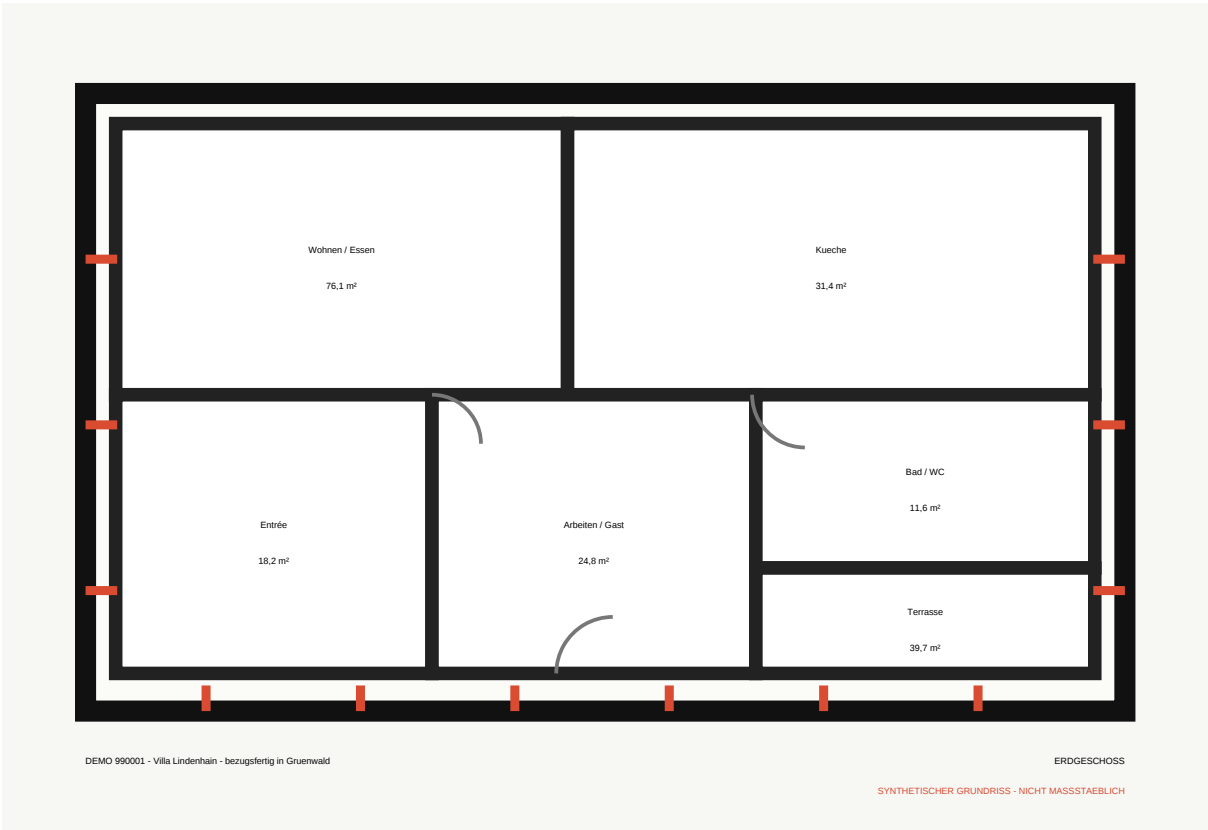
BADEZIMMER



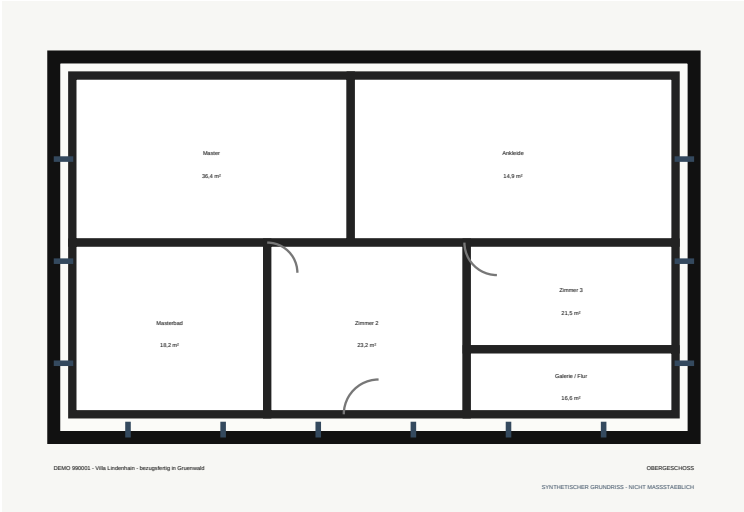
SAUNA WELLNESS



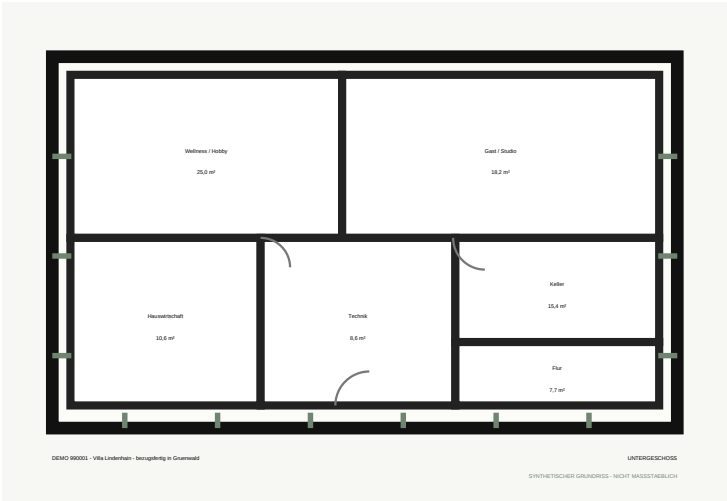
GRUNDRISS HAUS 2
ERDGESCHOSS



GRUNDRISS HAUS 2
OBERGESCHOSS



GRUNDRISS HAUS 2
UNTERGESCHOSS



FLÄCHENBERECHNUNG

Lindenhain 12, 82031 Gruenwald

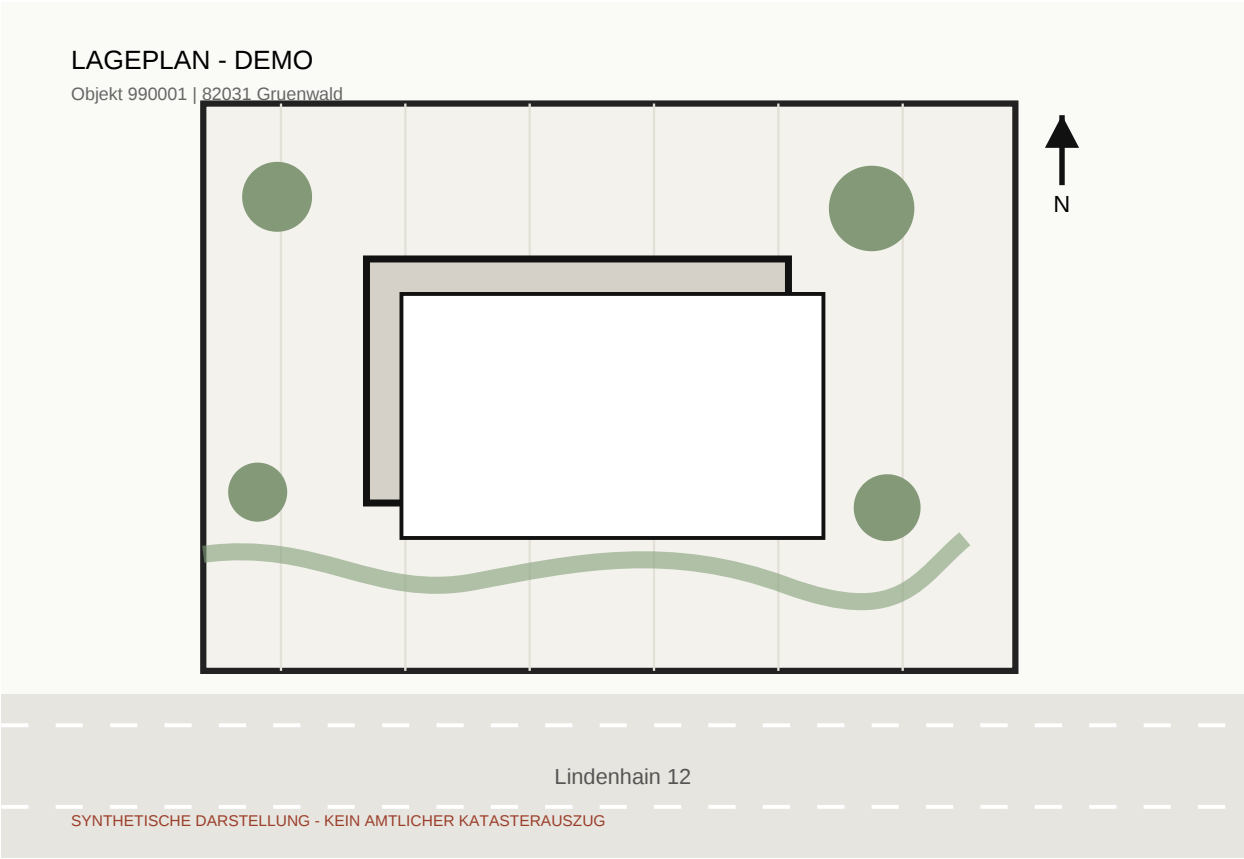
(ca. Maße in m²)

ERDGESCHOSS			
	GESAMT	WOHN	NUTZ
Wohnen / Essen	76,1	76,1	0,0
Kueche	31,4	31,4	0,0
Entrée	18,2	18,2	0,0
Arbeiten / Gast	24,8	24,8	0,0
Bad / WC	11,6	11,6	0,0
Terrasse	39,7	0,0	39,7

OBERGESCHOSS			
	GESAMT	WOHN	NUTZ
Master	36,4	36,4	0,0
Ankleide	14,9	14,9	0,0
Masterbad	18,2	18,2	0,0
Zimmer 2	23,2	23,2	0,0
Zimmer 3	21,5	21,5	0,0
Galerie / Flur	16,6	16,6	0,0

UNTERGESCHOSS			
	GESAMT	WOHN	NUTZ
Wellness / Hobby	25,0	0,0	25,0
Gast / Studio	18,2	18,2	0,0
Hauswirtschaft	10,6	10,6	0,0
Technik	8,6	0,0	8,6
Keller	15,4	15,4	0,0
Flur	7,7	7,7	0,0

LAGEPLAN



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

PROSPEKTVORBEHALT

Die Objektbeschreibung, die dargestellten Grundrisse sowie die Angaben zu Wohn-, Nutz- und Grundstücksflächen und deren Aufteilung basieren auf Angaben des Eigentümers. Eine technische und fachliche Überprüfung der Angaben hat nicht stattgefunden. Die Berechnung der Wohn-, Nutz- und Grundstücksflächen sowie die Berechnung der gesamten ausgewiesenen Wohnfläche dienen deshalb nur zur Orientierung. QUARTIER ACHT übernimmt keine Gewähr für den Inhalt und die Richtigkeit der vom Eigentümer bereitgestellten Angaben und Unterlagen. Sollten 3D-Visualisierungen in der Präsentation vorkommen, basieren diese zwar auf den vorgelegten Grundrissen und/oder Bauplänen, sind aber nicht immer exakt maßstabsgetreu und dienen vorrangig als Anregung für einen möglichen Innenausbau oder Umbau. Ideen zur Neugestaltung der Flächen bei Design, Materialien oder der Raumaufteilung stellen lediglich Vorschläge dar. Änderungen des Angebotes bleiben uns vorbehalten.

Synthetischer Demodatensatz. Keine Vertragsgrundlage. Alle dargestellten Objekt-, Kontakt- und Adressdaten dieses Pitch-Exposés sind synthetisch.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN DER QUARTIER ACHT GMBH & CO. KG

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Quartier Acht GmbH & Co. KG, Südliche Münchner Straße 10b, 82031 Grünwald, Registergericht AG München (HRA 97116) mit Sitz in Grünwald (nachfolgend „QUARTIER ACHT“ genannt).

I. Diese AGB gelten im Verhältnis zwischen Ihnen als Interessent („Kunde“) an dem von uns angebotenen Objekt und QUARTIER ACHT.

II. Im Falle eines Kaufvertragsabschlusses durch unsere Vermittlungs- bzw. Nachweistätigkeit wird eine Provision in der jeweils angegebenen Höhe inklusive 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer bezogen auf den Gesamtkaufpreis fällig. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (z. B. die Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch nicht. Der Provisionsanspruch von QUARTIER ACHT ist fällig mit Abschluss des voll wirksamen Kaufvertrages. Kaeuferprovision 2,38 % inkl. 19 % MwSt.

Als provisionsbegründender Hauptvertrag gilt auch der Kauf eines ideellen oder realen Anteils am Grundstück oder die Einräumung von Erbbaurechten und Ähnlichem sowie die Einräumung von Gesellschaftsrechten, wenn dies dem Zweck des Erwerbs der Immobilie wirtschaftlich entspricht. Als provisionsbegründender Hauptvertrag gilt auch der Vertragsabschluss durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Kunden in enger und dauerhafter rechtlicher oder persönlicher Verbindung steht.

III. Alle Angebote erfolgen unverbindlich und freibleibend.

IV. Sämtliche Angaben zum Objekt (Grundrisse, Angaben zu Wohn-, Nutz- und Grundstücksflächen etc.) beruhen auf Angaben des jeweiligen Verkäufers. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der vom Verkäufer gemachten Angaben wird nicht übernommen, es sei denn, es handelt sich um einen Fall vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens von QUARTIER ACHT.

V. Sämtliche Informationen in unseren Objektunterlagen sind vertraulich und nur für den jeweiligen Kunden bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne ausdrückliche sowie schriftliche Zustimmung von QUARTIER ACHT nicht gestattet. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem der Kunde die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Verkäufer ab, so ist der Kunde gegenüber QUARTIER ACHT zum Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision verpflichtet.

VI. Soweit keine Interessenkollision oder ein gesetzlicher Ausschluss vorliegt, ist QUARTIER ACHT berechtigt, für beide Vertragsparteien (Verkäufer und Käufer) entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden und bei einem Geschäft mit mehreren Vertragspartnern Provisionsvereinbarungen zu schließen sowie die Interessen aller Beteiligten zu vertreten.

VII. Ist dem Kunden das angebotene Objekt bereits bekannt, so hat er dies unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von drei Tagen, QUARTIER ACHT schriftlich mitzuteilen. Versäumt der Kunde diese Pflicht, so steht QUARTIER ACHT bei Zustandekommen eines Hauptvertrages der volle Provisionsanspruch zu.

VIII. QUARTIER ACHT haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit oder im Falle der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht. Im Falle der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haftet QUARTIER ACHT nur für den im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden. Die Haftung für Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit sowie Ansprüche aus zwingender gesetzlicher Haftung bleiben unberührt.

IX. Der Kunde willigt ein, dass QUARTIER ACHT Daten, die sich aus diesem Vertrag oder der Vertragsdurchführung ergeben, erhebt, verarbeitet und nutzt und diese im erforderlichen Umfang an den Verkäufer übermittelt.

X. Kopieren von Texten und Fotodokumenten des Exposés ist ohne Genehmigung von QUARTIER ACHT verboten und wird rechtlich verfolgt.

XI. Im Falle der Unwirksamkeit einzelner Teile dieser AGB bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam.

XII. Erfüllungsort ist Grünwald. Sofern der Empfänger Vollkaufmann ist, ist Gerichtsstand München. Auf das Vertragsverhältnis ist deutsches Recht anzuwenden.