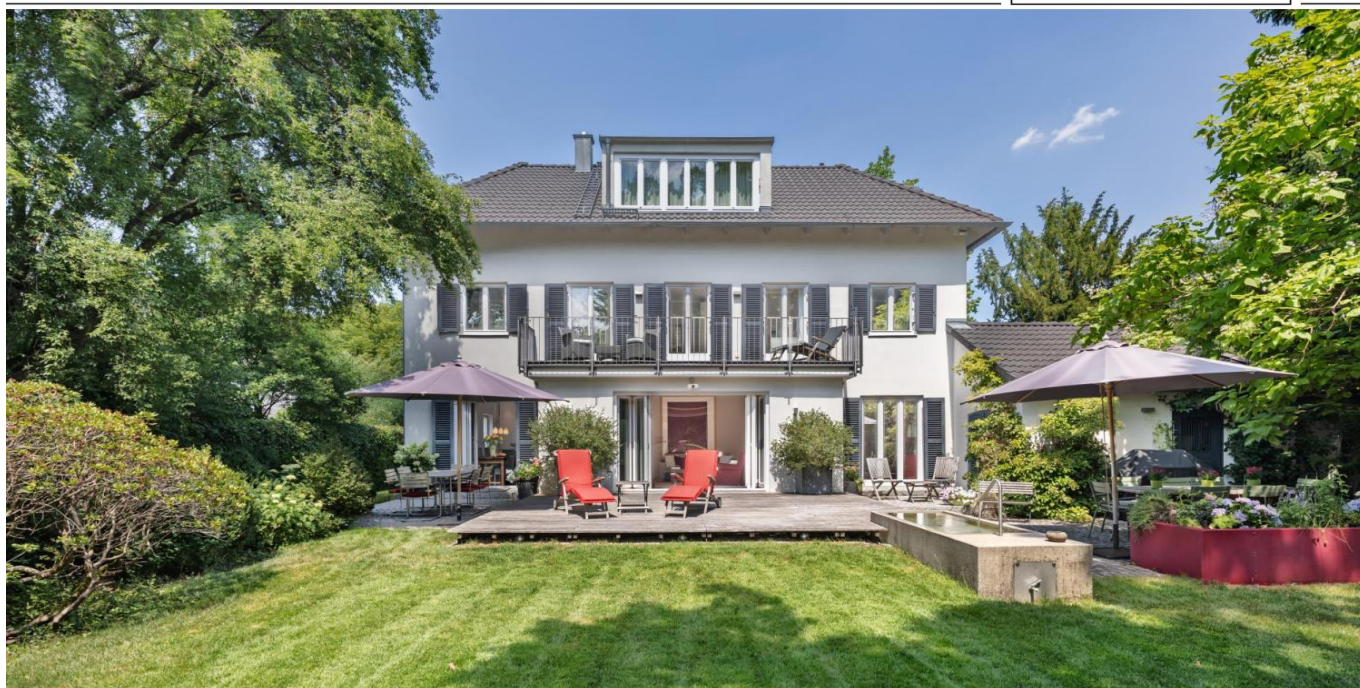


Gräfelfing

Klassische Eleganz und moderner Komfort – Exklusives Wohnen in bester Lage von Gräfelfing

Property ID: 25225032



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 4.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 255 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.207 m²

Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

At a glance

Property ID	25225032	Purchase Price	4.250.000 EUR
Living Space	ca. 255 m²	Commission	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2005
Rooms	10	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 416 m²
Year of construction	1950	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	03.07.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	70.15 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

The property



Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

The property



Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

The property



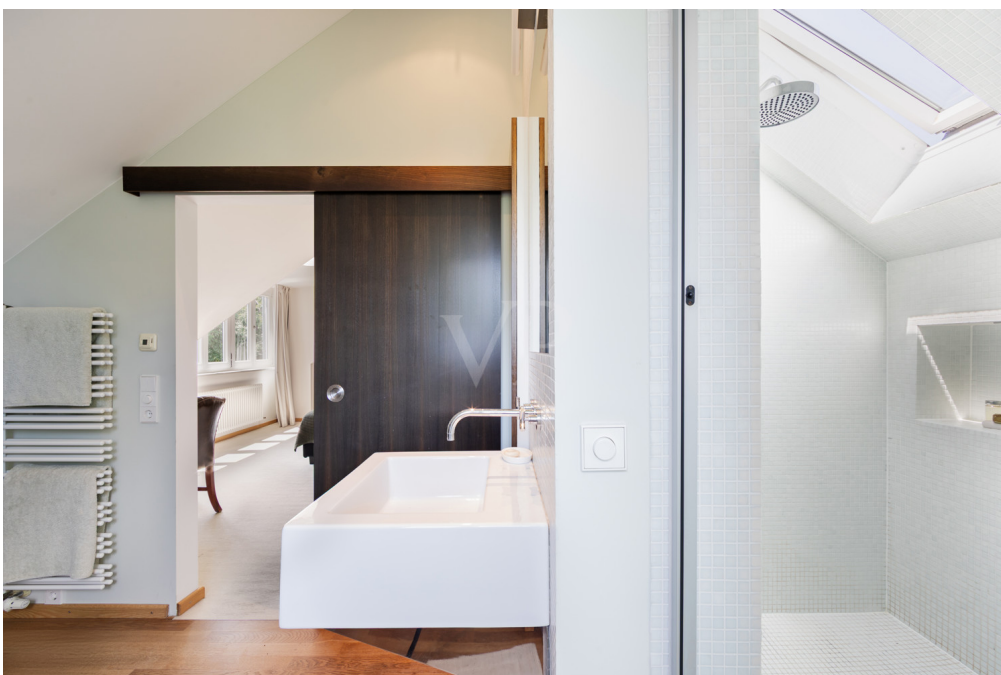
Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

The property



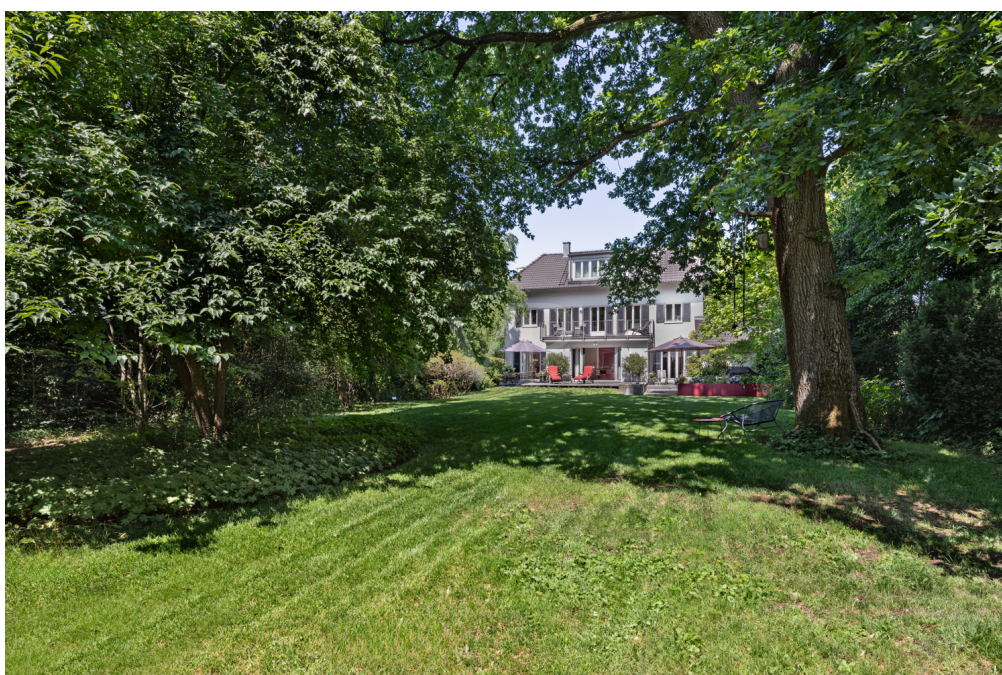
Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

The property



Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

The property



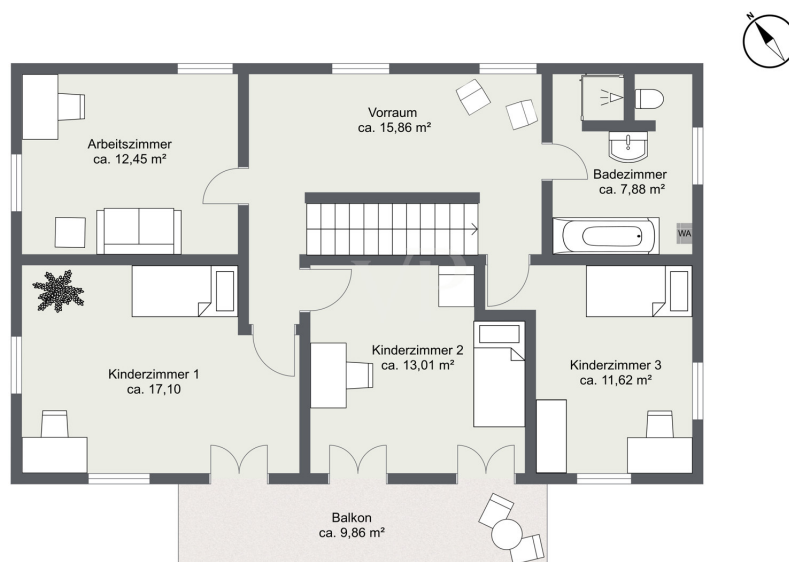
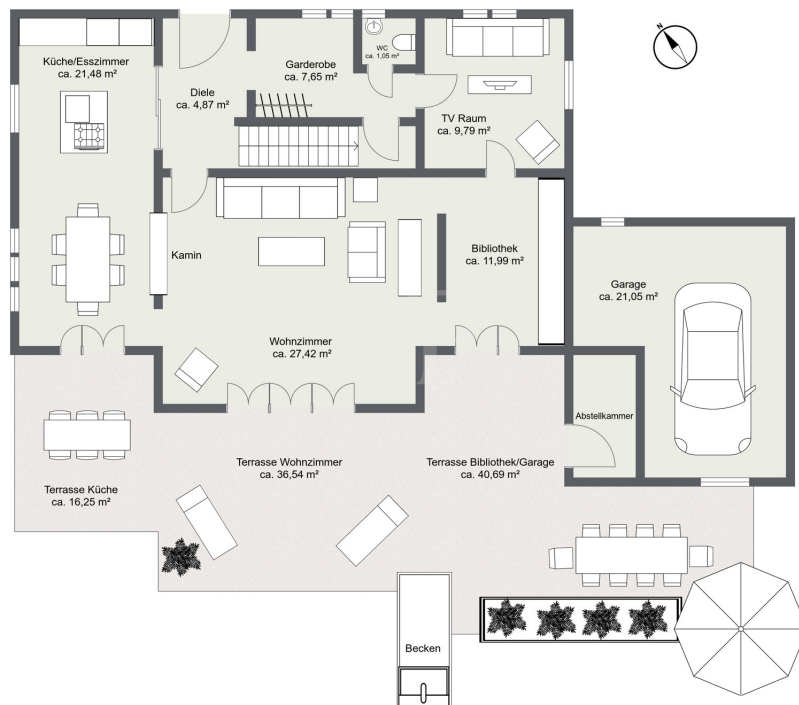
Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

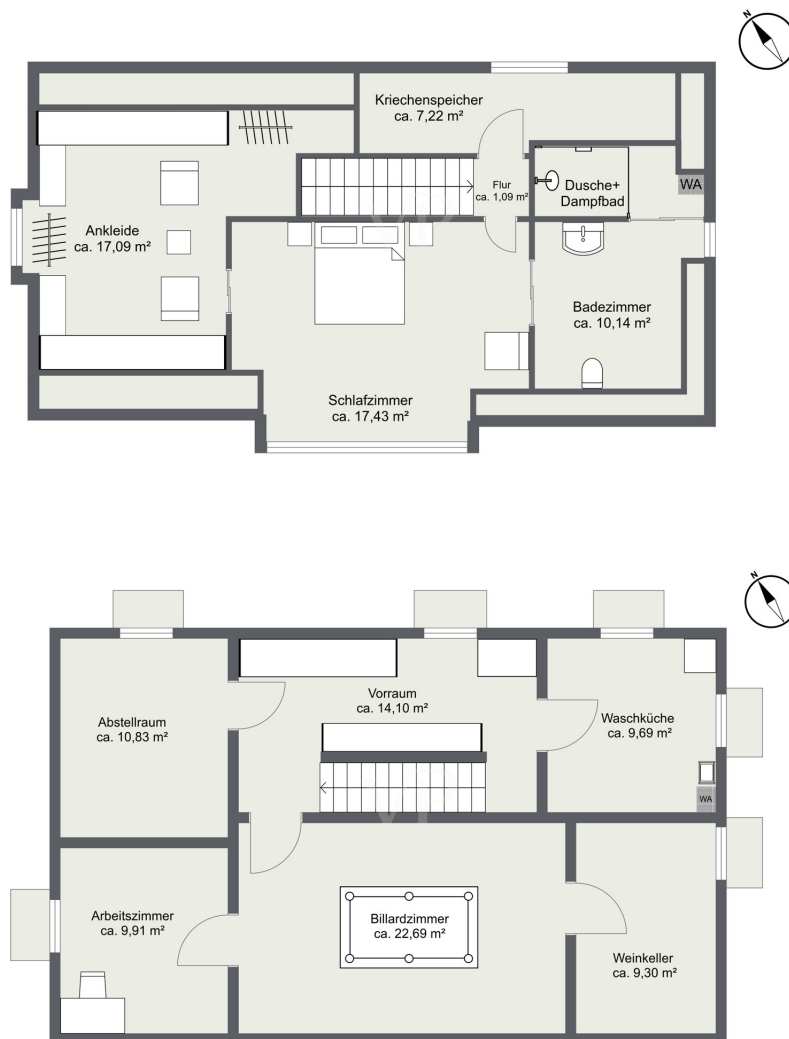
The property



Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

A first impression

In einer der begehrtesten Lagen von Gräfelfing erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus auf einem parkähnlich angelegten, uneinsehbaren Grundstück mit ca. 1.207 m² in sonniger Süd-West-Ausrichtung. Das Haus wurde 1950 errichtet und 2005 sowie 2008 umfassend kernsaniert. Es bietet rund 255 m² Wohnfläche und eine Gesamtwohn-/Nutzfläche von etwa 416 m² – ideal für Familien und Paare, die Wert auf Qualität und Raum zur Entfaltung legen.

Im gesamten Haus ist ein geöltes Eichen-Echtholzparkett verlegt, das zusammen mit den doppelt verglasten Holzfenstern, teilweise 2005 erneuert, für eine warme und angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die maßgefertigte Schreinerküche überzeugt mit hochwertigen Geräten: ein Smeg-Gasherd, Siemens-Kaffeeautomat und Miele-Geschirrspüler lassen keine Wünsche offen.

Der großzügige Wohnbereich mit Kamin und integriertem Bose-Soundsystem lädt zu entspannten Abenden mit Familie und Freunden ein. Moderne LED-Spots und Occio-Lampen sorgen für ein stimmungsvolles Lichtkonzept, während eine Gegensprechanlage und ein Wäscheabwurf aus dem Ober- und Dachgeschoss zusätzlichen Komfort bieten.

Besonders attraktiv ist die durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt fünf gut geschnittenen Schlafzimmern. Damit bietet das Haus auch großen Familien oder Menschen mit Bedarf an Arbeits- und Gästezimmern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Dachgeschoss wurde 2005 ausgebaut und dient heute als Elternsuite mit Ankleide, En-Suite-Bad und Dampfbad – ein privater Rückzugsort, der Erholung auf hohem Niveau garantiert. In diesem Zuge wurde der komplette Dachstuhl neu erstellt.

Im Zuge der Kernsanierung wurden nicht nur sämtliche Wasser- und Elektroleitungen erneuert, sondern auch das Kellergeschoss ausgehoben, gedämmt und eine neue Gasleitung installiert, was für zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Raum sorgt.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück mit seiner gewachsenen Bepflanzung und altem Baumbestand. Drei Terrassen – eine hochwertige Holzterrasse sowie zwei Steinterrassen – schaffen vielfältige Möglichkeiten, das Leben im Freien zu genießen. Ob beim Frühstück in der Morgensonne, beim Grillen am Nachmittag oder beim entspannten Lesen in der Abendsonne – dank der optimalen Süd-West-Ausrichtung genießen Sie Sonnenlicht von früh bis spät und absolute Privatsphäre im geschützten Garten.

Die ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft, die hervorragende Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten machen dieses Haus zu einem idealen Lebensmittelpunkt. Hier verbindet sich zeitlose Architektur mit hochwertiger Ausstattung und einem Gartenparadies, das selten zu finden ist.

Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Details of amenities

- * Parkähnlich eingewachsenes, uneinsehbares Grundstück mit ca. 1.207 m² in sonniger Süd-West-Ausrichtung
- * Großzügige Wohnfläche von ca. 255 m², Gesamtwohn-/Nutzfläche ca. 416 m²
- * Fünf gut geschnittene Schlafzimmer – ideal für große Familien
- * Hochwertiges Eichen-Echtholzparkett
- * Maßgefertigte Schreinerküche
- * Großzügiger Wohnbereich
- * Drei Terrassen (Holz- und Steinterrassen) für verschiedene Nutzungen und Tageszeiten
- * Luxuriöse Elternsuite im Dachgeschoss mit Ankleide, En-Suite-Bad und Dampfbad
- * Umfangreiche Kernsanierung (2005)
- * Praktischer Wäscheabwurf
- * Ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft mit sehr guter Anbindung an München

Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

All about the location

Gräfelfing zählt zu den exklusivsten und beliebtesten Wohnorten im Münchner Westen. Die Gemeinde überzeugt durch ihre gewachsene Struktur, viel Grün und eine hohe Lebensqualität. Hier wohnen Sie in einem ruhigen, gepflegten Umfeld mit großzügigen Grundstücken, stilvollen Villen und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein entspanntes und zugleich urbanes Lebensgefühl legen.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, charmante Cafés, vielseitige Restaurants, Ärzte, Apotheken und zahlreiche Dienstleister sind schnell erreichbar. Familien profitieren zudem von einer großen Auswahl an Kinderbetreuungseinrichtungen, Kindergärten und renommierten Schulen – darunter das Kurt-Huber-Gymnasium, die Munich International School sowie weitere weiterführende und private Bildungseinrichtungen im Würmtal.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zu reizvollen Naherholungsgebieten: Die idyllische Würm mit ihren Uferwegen, weiten Wiesen und altem Baumbestand lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Verschiedene Parks und Grünflächen, das nahegelegene Walderholungsgebiet sowie zahlreiche Sport- und Tennisvereine sorgen für ein vielfältiges Freizeitangebot direkt vor der Haustür. Auch der Starnberger See und das Fünfseenland sind schnell erreicht und bieten Erholung und Naturgenuss zu jeder Jahreszeit.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn (Linie S6) bringt Sie in kurzer Zeit bequem ins Münchner Stadtzentrum. Mit dem Auto erreichen Sie die Münchner Innenstadt, die Autobahnen A96 und A99 sowie den Flughafen München auf direktem Wege. So verbinden sich die Vorteile des naturnahen Wohnens mit allen Möglichkeiten der Großstadt.

Gräfelfing steht für ein hochwertiges, sicheres und familienfreundliches Wohnumfeld in perfekter Balance zwischen Natur, Freizeit und urbaner Infrastruktur – ein Standort, an dem sich Lebensqualität und Erholung harmonisch vereinen.

Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 70.15 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com