

Gräfelfing – Gräfelfing

# Juwel am Wallfahrerweg

Objektnummer: 24225007



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 3.480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 285 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.741 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24225007 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24225007 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Auf einen Blick

Objektnummer	24225007
Wohnfläche	ca. 285 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	5
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	3.480.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24225007 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	236.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.04.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 24225007 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225007 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225007 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225007 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24225007 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225007 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225007 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225007 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24225007 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Haus im Bungalow-Stil mit einer Grundstücksfläche von etwa 1.741 m<sup>2</sup> steht zum Verkauf. Das Anwesen bietet eine Wohnfläche von etwa 285 m<sup>2</sup> und ist optimal auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten, die ein geräumiges Zuhause mit viel Platz im Innen- und Außenbereich suchen. Die von dem renommierten Architekten Jean Ehrhard entworfene Immobilie verfügt über acht Zimmer und vier Badezimmer und befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Gräfelfing. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten einen hohen Grad an Komfort im Alltag. Schon beim Betreten beeindruckt das Haus durch seine großzügige Raumaufteilung und ein helles, offenes Wohnkonzept, das viel Tageslicht hereinlässt. Der geschmackvoll gestaltete Wohnbereich bietet ausreichend Platz für gesellige Familienabende. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der großzügige, parkähnliche Garten, direkt am Wallfahrerweg, der ideale Möglichkeiten für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet Platz für gemütliche Grillabende oder Spiele mit der Familie. Für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgen eine geräumige Garage und mehrere Stellplätze im Freien. Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an umliegende Städte und ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten, darunter Wanderwege, Parks und kulturelle Veranstaltungen. Ein weiteres bemerkenswertes Merkmal dieser Immobilie ist der direkte Zugang zum Wallfahrerweg, der Bewohnern die Möglichkeit bietet, die malerische Umgebung direkt von ihrem Zuhause aus zu erkunden. Zudem ist anzumerken, dass das Anwesen derzeit aus drei separaten Wohneinheiten mit drei eigenständigen Eingängen genutzt wird. Diese Struktur bietet nicht nur Flexibilität, sondern macht auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus denkbar, was das Haus zu einer attraktiven Option für Familien mit verschiedenen Lebenskonzepten macht. \*Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Objektnummer: 24225007 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Best Lage in Gräfelfing
- \* Direkt am Wallfahrerweg
- \* Parkähnliches Grundstück ca. 1.741 m<sup>2</sup>
- \* Architekt Jean Ehrhard
- \* Großzügigem Platzangebot bei einer Wohnfläche von ca. 285 m<sup>2</sup>, ideal für Familien geeignet
- \* Teilweise Renovierung im Jahr 2021
- \* Helles und offenes Wohnkonzept



Objektnummer: 24225007 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Alles zum Standort

Die Gartenstadt Gräfelfing ist eine der hochwertigsten und gefragtesten Wohnlagen am südwestlichen Stadtrand Münchens. Durch die hervorragende Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und den hohen Freizeitwert erfreut sich Gräfelfing hoher Beliebtheit. Charakteristisch für diese Gemeinde sind großbürgerliche Jugendstilvillen und stilvolle Einfamilienhäuser mit großem, altem Baumbestand und weitläufigen Grundstücken. Mit seinem historischen Ortskern und der ausgezeichneten, vielfältigen Infrastruktur bewegt sich Gräfelfing auf einem sehr hohen Niveau und bietet so seinen Einwohnern alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Gräfelfing verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Ärzte und Schulen, wie zum Beispiel das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium. Darüber hinaus bietet Gräfelfing mit diversen Sportmöglichkeiten und einem niveauvollen kulturellem Angebot einen hohen Freizeitwert. Vorbildlich ist auch die öffentliche Verkehrsanbindung. Gräfelfing verfügt über einen Bahnhof mit Haltestelle der S6. So erreichen Sie die Münchner Innenstadt innerhalb von ca. 20 Minuten und Starnberg in ca. 15 Minuten. Mit verschiedenen Buslinien gelangen Sie nach München-Großhadern oder z. B. nach Martinsried und Pasing. Ab Großhadern haben Sie Anschluss an die U-Bahn Linie U6 in die Innenstadt. Darüber hinaus sind auch das Straßennetz und die Anbindung an überregionale Verkehrswege sehr gut ausgebaut. Gräfelfing verfügt über eine eigene Autobahnanschlussstelle an die A 96 oder die nahegelegene A 99 und ist somit ebenfalls hervorragend über die Autobahn zu erreichen. Zur Freizeitgestaltung und als Naherholungsgebiete eignen sich der "Nymphenburger Schlosspark", das "Schloss Blutenburg", der "Botanische Garten", eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten, die Erholungsgebiete des Würmtals sowie die umliegenden Forstgebiete. Auch der Starnberger-, Wörth- und Ammersee liegen ganz in der Nähe. Ein weiterer Vorteil beim Erwerb von Wohneigentum in Gräfelfing ist der im Vergleich zu München geringe Grundsteuer Hebesatz von 250%.

Objektnummer: 24225007 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 236.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw.

Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24225007 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)