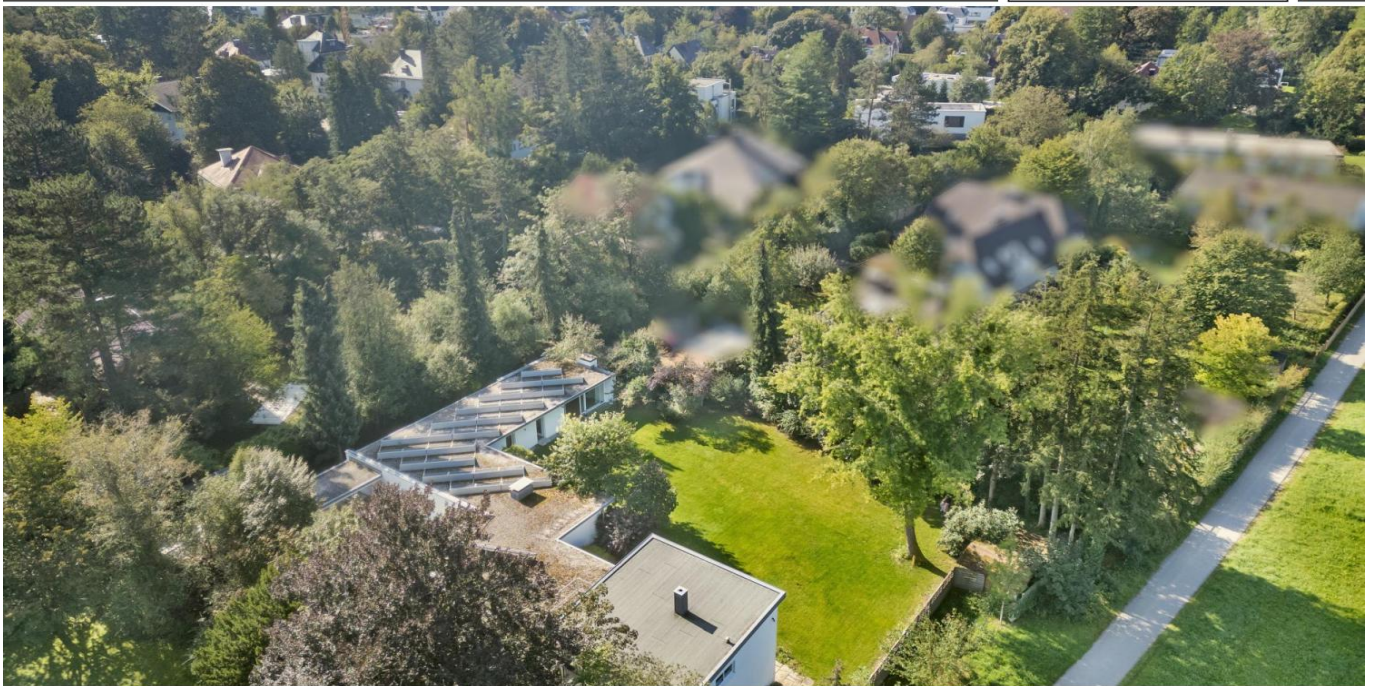


Gräfelfing

# Architekten-Bungalow in absoluter Bestlage

Objektnummer: 24225044



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

KAUFPREIS: 6.400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 320,89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24225044 - 82166 Gräfelfing

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

Objektnummer: 24225044 - 82166 Gräfelfing

## Auf einen Blick

Objektnummer	24225044
Wohnfläche	ca. 320,89 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Stellplatz	2 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	6.400.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24225044 - 82166 Gräfelfing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	125.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.02.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 24225044 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225044 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225044 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225044 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24225044 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225044 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225044 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



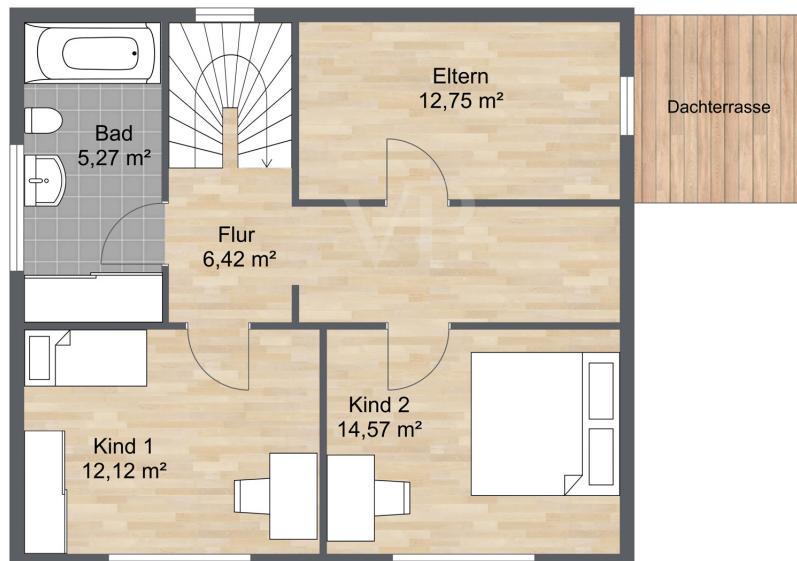
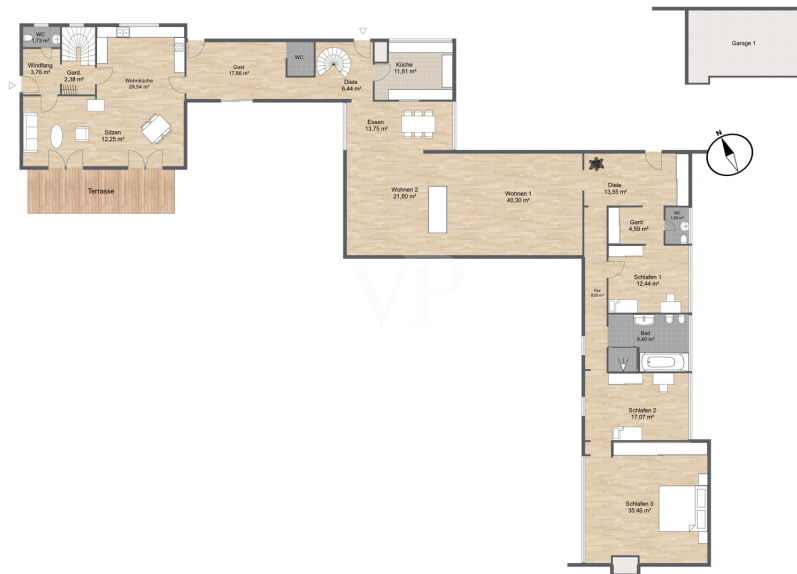
Objektnummer: 24225044 - 82166 Gräfelfing

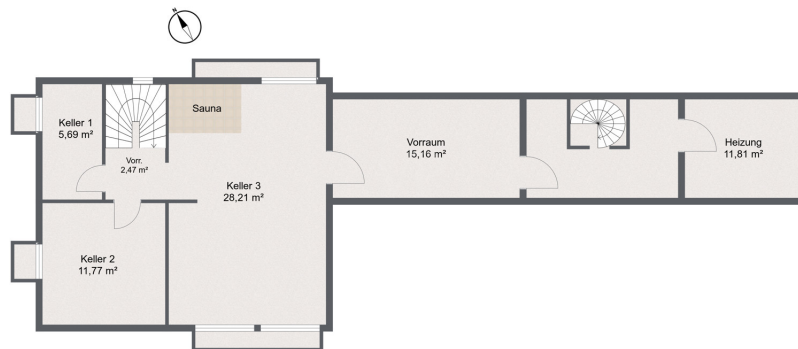
## Die Immobilie



Objektnummer: 24225044 - 82166 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: 24225044 - 82166 Gräfelfing

## Ein erster Eindruck

In absoluter Bestlage von Gräfelfing präsentiert sich dieses exklusive Bungalow-Anwesen, entworfen von dem renommierten Architekten Jean Erhardt. Die Immobilie bietet eine einmalige Kombination aus anspruchsvollem Design und herausragendem Wohnkomfort, eingebettet in eine ruhige, naturnahe Umgebung direkt am Landschaftsschutzgebiet. Durch die Lage am Ende einer Sackgasse ist das Grundstück besonders abgeschieden und nur über eine separate Zufahrt erreichbar. Durch diese einmalige Lage ist ein hohes Maß an Sicherheit und Diskretion gewährleistet. Das Objekt überzeugt durch großzügige, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte, familienfreundliche Grundrissgestaltung. Bodentiefe Fenster eröffnen den Blick auf den weitläufigen, parkähnlichen Garten und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Zwei großzügige Terrassen bieten ideale Plätze zum Entspannen und Genießen der umliegenden Natur. Im Innenbereich kommen ausschließlich hochwertige Materialien zum Einsatz. Edler Parkettboden in den Wohnbereichen und Natursteinböden in den Bädern unterstreichen den gehobenen Anspruch des Hauses. Eine offene Küche, die den Wohnbereich perfekt ergänzt, sowie eine stilvolle Einbauküche mit hochwertigen Geräten bieten sowohl Funktionalität als auch modernes Design. Eine moderne Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima, während drei stilvolle Kamine zusätzliche Behaglichkeit verleihen. Das Anwesen ist zudem auf Nachhaltigkeit ausgelegt und verfügt über eine moderne Photovoltaikanlage sowie Solarthermie. Diese Technologien gewährleisten eine energieeffiziente und umweltfreundliche Versorgung des gesamten Hauses. Für Autoliebhaber bietet das Anwesen, neben vier Garagen, zusätzliche Stellplätze im Außenbereich, die ausreichend Platz für weitere Fahrzeuge bieten. Dieses architektonische Meisterwerk vereint stilvolles Wohnen mit erstklassiger Ausstattung in der besten Lage Gräfelfings. Es ist die ideale Wahl für anspruchsvolle Käufer, die ein Leben im Einklang mit der Natur schätzen.

Objektnummer: 24225044 - 82166 Gräfelfing

## Ausstattung und Details

- \* Absolute Bestlage von Gräfelfing
- \* Direkt am Landschaftsschutzgebiet
- \* Parkähnlicher Garten
- \* Architekt Jean Erhardt
- \* Laufende Renovierungen
- \* Photovoltaikanlage
- \* Fenster mit Isolierverglasung
- \* Fußbodenheizung
- \* Zwei Einbauküchen
- \* Lichtdurchflutete, helle Zimmer
- \* geräumige Raumaufteilung / familienfreundlicher Grundriss
- \* Drei Kamine
- \* Zwei Terrassen
- \* Warema Markisen
- \* Hochwertiger Parkettboden in den Wohnbereichen
- \* Badezimmer in Steinzeug
- \* Teilweise Außenbeschattung
- \* Vier Garagen
- \* Zwei Stellplätze
- \* Drei separate Zugänge



Objektnummer: 24225044 - 82166 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. Nach Siedlungsspuren aus der Bronze-, Römer- und Merowingerzeit geht die erste urkundliche Erwähnung „Grefolvingas“ auf das Jahr 763 n. Chr. zurück, und zwar anlässlich einer Schenkung an das Kloster Scharnitz. Jahrhundertlang waren Gräfelfing und Lochham kleine Dörfer an der Würm. Der karge Boden ließ keinen großen Reichtum zu und die wenigen Höfe standen unter vielfältiger Grundherrschaft. Das erste bayerische Steuerkataster 1809 führte 32 Höfe in Gräfelfing und 18 in Lochham, von denen die meisten 1876 einem Brand zum Opfer fielen. Erst Anfang des 20. Jahrhunderts nahmen die Orte einen rasanten Aufschwung: Ausflugsgaststätten und Villenkolonien entlang der neuen Bahnlinie zum Starnberger See sowie ein Fabrikviertel an der Würm brachten zahlreiche neue Bewohner in die Dörfer. Gräfelfing wurde im Zug der Verwaltungsreformen im Königreich Bayern 1818 eine selbständige politische Gemeinde, zu der auch das Dorf Lochham gehörte. Gräfelfing verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Schulen, wie zum Beispiel das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium, Ärzte, ein Kino und eine Bibliothek. Nicht zuletzt bietet Gräfelfing mit diversen Sportmöglichkeiten und einem niveaувollen, kulturellen Angebot einen hohen Freizeitwert. Vorbildlich ist auch die öffentliche Verkehrsanbindung. So verfügt Gräfelfing über zwei S-Bahnhaltestellen der Linie S6, mit denen die Münchner Innenstadt in ca. 20 Minuten und Starnberg in ca. 15 Minuten zu erreichen sind. Mit verschiedenen Buslinien gelangt man in München-Großhadern zu der nächstgelegenen U-Bahn-Station oder z.B. in die Orte Martinsried und Pasing. 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 Naherholungsgebiet eignen sich der "Nymphenburger Schlosspark", das "Schloss Blumenburg", der "Botanische Garten", eine Vielzahl an gemütlichen Biergärten sowie die Erholungsgebiete des Würmtals und 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: 24225044 - 82166 Gräfelfing

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 125.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24225044 - 82166 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)