

Gräfelfing – Gräfelfing

# Freistehendes Einfamilienhaus in erstklassiger Lage von Gräfelfing mit Garten und Outdoorpool

Property ID: 24225056



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

**PURCHASE PRICE: 3.000.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 183 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.044 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24225056 - 82166 Gräfelfing – 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: 24225056 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## At a glance

Property ID	24225056	Purchase Price	3.000.000 EUR
Living Space	ca. 183 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1965		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24225056 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	225.41 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.11.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2017



Property ID: 24225056 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## The property



Property ID: 24225056 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## The property





Property ID: 24225056 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## The property





Property ID: 24225056 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

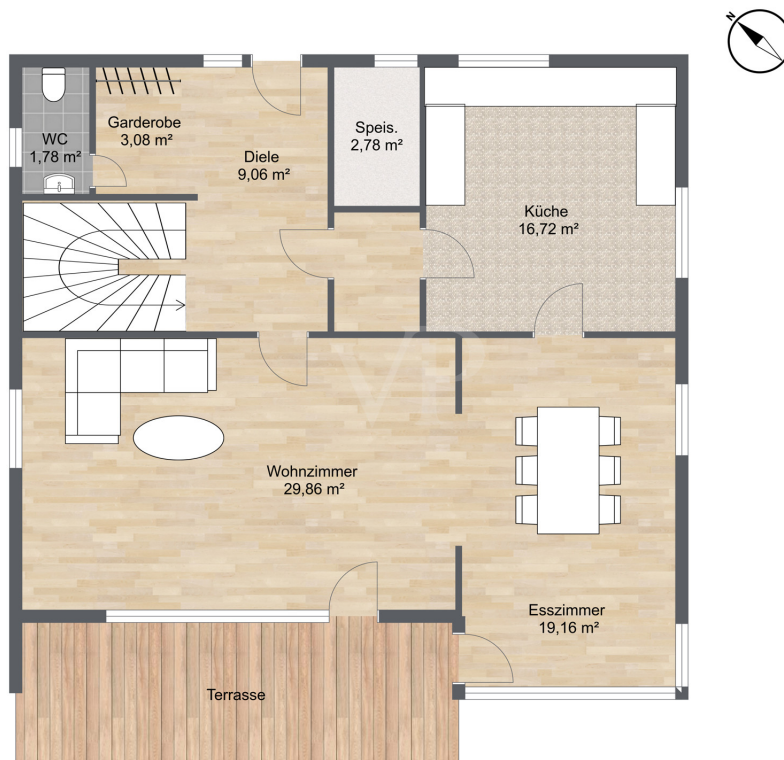
## The property

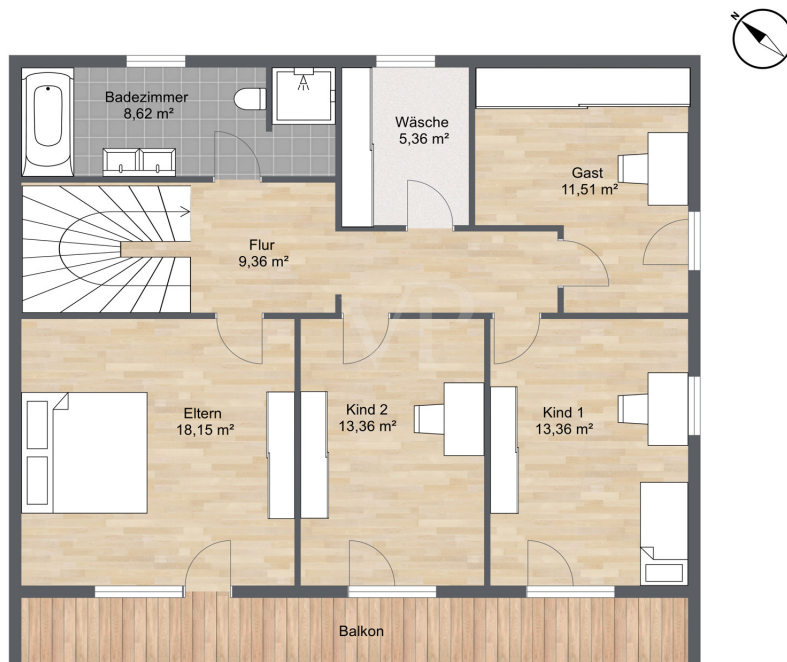




Property ID: 24225056 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## 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: 24225056 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## A first impression

In erstklassiger Lage von Gräfelfing erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von 1.010 m<sup>2</sup>, das anspruchsvolles Wohnen auf ca. 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche ermöglicht. Das 1965 erbaute Anwesen beeindruckt mit einer durchdachten Raumaufteilung und exklusiven Details, die eine zeitlose Eleganz mit funktionalem Komfort verbinden. Im großzügigen Wohn- und Essbereich unterstreicht ein hochwertiges Stabholzparkett den repräsentativen Charakter des Hauses und schafft ein warmes, stilvolles Ambiente für gesellige Abende und Familienfeiern. Besonders hervorzuheben ist der weitläufige Garten mit idealer Südausrichtung, der nicht nur Privatsphäre bietet, sondern mit einem gepflegten Outdoorpool höchsten Freizeitkomfort garantiert. Der Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bildet eine idyllische Kulisse, die perfekt in die naturnahe Umgebung eingebettet ist. Eine großzügige Terrasse und ein Westbalkon erweitern den Wohnbereich ins Freie und schaffen zu jeder Tageszeit ideale Rückzugsorte im Außenbereich. Diese Immobilie ist optimal für Familien geeignet, die eine familienfreundliche Umgebung schätzen, ohne auf gehobenen Wohnkomfort verzichten zu wollen. Die exklusive Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Anbindung an städtische Infrastruktur und bietet ein ideales Umfeld für ein komfortables, naturnahes Leben. Dieses Haus stellt eine einmalige Gelegenheit dar, eine besondere Immobilie in einer der begehrtesten Wohngegenden Gräfelfings zu erwerben – ein Lebensraum, der höchste Ansprüche erfüllt und gleichzeitig Geborgenheit und Lebensqualität bietet. \* Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!



Property ID: 24225056 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Details of amenities

### HIGHLIGHTS

- \* Erstklassige Lage von Gräfelfing
- \* Großzügiges Grundstück von ca. 1.044 m<sup>2</sup>
- \* Familienfreundliche und naturnahe Umgebung
- \* Stilvolles Wohnzimmer mit edlem Stabholzparkett
- \* Großzügiger Garten mit Outdoorpool
- \* Westbalkon und Terrasse für erholsame Stunden im Freien

Property ID: 24225056 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## All about the location

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-, Würth- 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%.

Property ID: 24225056 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 225.41 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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.



Property ID: 24225056 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)