

Gräfelfing – Gräfelfing

Bauhaus-Architektur trifft modernen Wohnkomfort

CODE DU BIEN: 242250H2



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 204 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 408 m²

CODE DU BIEN: 242250H2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 242250H2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	242250H2
Surface habitable	ca. 204 m ²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	4
Année de construction	2025
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	2.395.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
État de la propriété	Projeté
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 109 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 242250H2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 242250H2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

La propriété



CODE DU BIEN: 242250H2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

La propriété



CODE DU BIEN: 242250H2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

La propriété



CODE DU BIEN: 242250H2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

La propriété



CODE DU BIEN: 242250H2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

La propriété



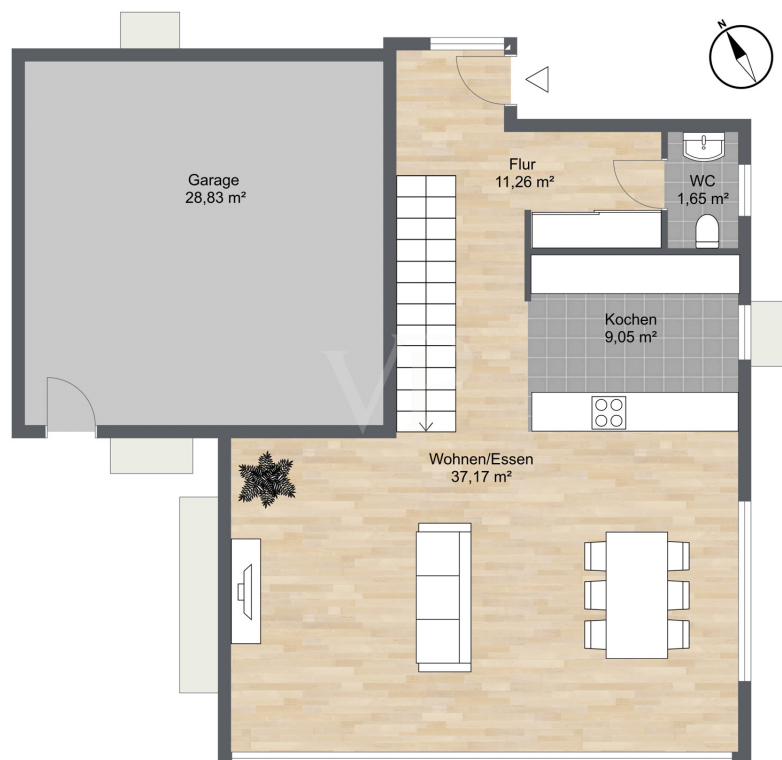
CODE DU BIEN: 242250H2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

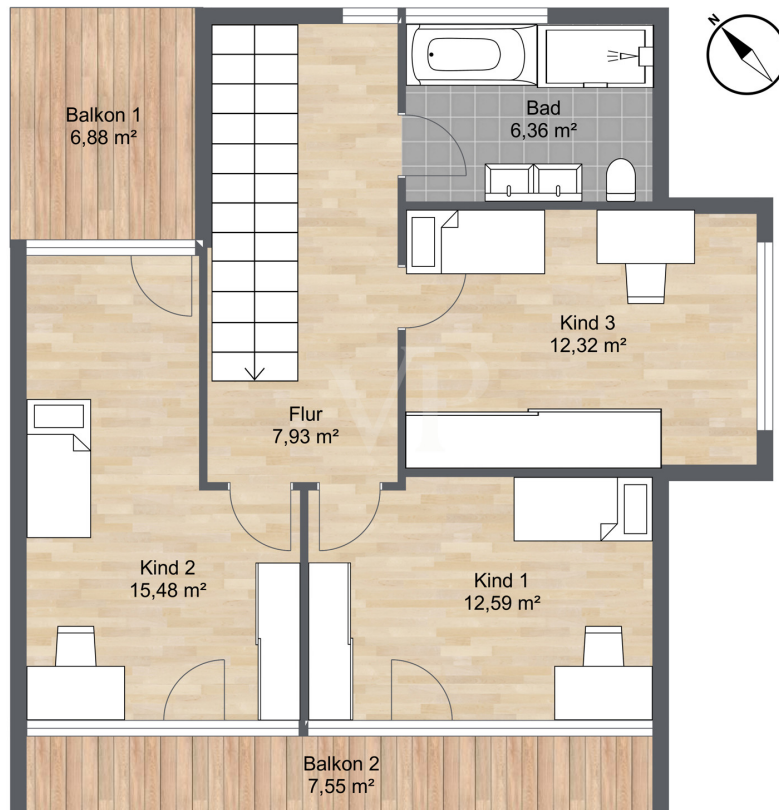
La propriété

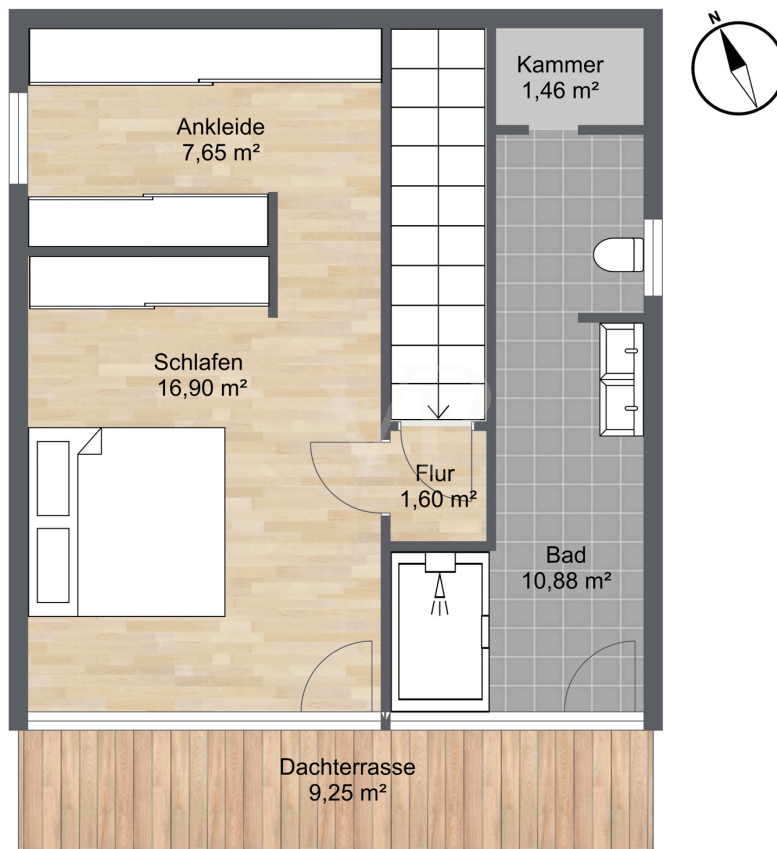


CODE DU BIEN: 242250H2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 242250H2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Une première impression

Diese exklusive Neubauvilla in sehr ruhiger Lage von Gräfelfing vereint die klare Formensprache des Bauhauses mit modernem Wohnkomfort und höchster Funktionalität. Die Architektur setzt auf reduzierte, geradlinige Formen, große Fensterfronten und eine offene Raumgestaltung, die ein helles und freundliches Wohnambiente schafft. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von über 300 m² überzeugt die Villa durch großzügige, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Grundrissgestaltung. Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss geht nahtlos in die hochwertige Einbauküche über und bietet durch bodentiefe Fenster einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Südterrasse. Hier eröffnet sich der Blick in den liebevoll angelegten, uneinsehbaren Garten, der auf Wunsch mit einem Pool ergänzt werden kann. Hochwertige LED-Spots in der Decke unterstreichen das moderne Design und sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Das Obergeschoss beherbergt drei geräumige Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer genutzt werden können. Ein stilvolles Badezimmer mit hochwertigen Sanitärobjekten rundet das Raumangebot dieser Etage ab. Im Dachgeschoss befindet sich der exklusive Elternbereich mit einer großzügigen Ankleide, einer privaten Dachterrasse und einem luxuriösen En-Suite-Bad, das mit einer freistehenden Badewanne, einer bodengleichen Regendusche und edlen Materialien ausgestattet ist. Der hochwertig gestaltete Wellnessbereich im Untergeschoss bietet neben Platz für eine Sauna auch eine Ruhezone sowie einen Fitnessraum. Zusätzliche Abstellräume und eine praktische Waschküche sorgen für funktionalen Komfort. Auch der Außenbereich wurde mit viel Liebe zum Detail geplant. Die gepflegte Gartenanlage mit weitläufiger Rasenfläche, stilvoller Bepflanzung und einer großzügigen Terrasse lädt zu geselligen Stunden ein. Eine moderne Beleuchtung setzt das Anwesen auch in den Abendstunden gekonnt in Szene, während das automatische Bewässerungssystem für eine stets gepflegte Außenanlage sorgt. Komplettiert wird dieses exklusive Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor, die ausreichend Platz für Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum bietet. Diese Villa steht für exklusives Wohnen auf höchstem Niveau und verbindet anspruchsvolle Architektur mit modernster Technik und hochwertiger Ausstattung. * Auf Wunsch des Eigentümers veräußern wir das Grundstück nebst Bauplanung Baugenehmigung angeboten. ** Der Kaufpreis für das Grundstück beläuft sich auf 1.050.000 Euro. Die dargestellte Planung und Baubeschreibung wird im Generalunternehmervertrag für 1.350.000 Euro angeboten. *** Der Baubeginn kann kurzfristig erfolgen

CODE DU BIEN: 242250H2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Détails des commodités

HIGHLIGHTS:

- * Sehr gute Lage Gräfelfing
- * Beheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe
- * Witterungsabhängige und individuell steuerbare Beschattungsmöglichkeiten
- * Hochwertige Parkettböden in allen Wohnräumen
- * Großformatige Feinsteinzeug Boden- und Wandfliesen in Keller und Bad
- * Luxuriöse Sanitärausstattung
- * Zutrittskontrolle mit Videoüberwachung und Motorschloss
- * Wohnraumbelüftung in allen Wohnräumen
- * Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Geschossen
- * Separater Zugang zum Kellergeschoss
- * Zwei vollwertige Gästezimmer im Kellergeschoss
- * Großzügiger Hobbyraum im Untergeschoss mit eigenem Duschbad
- * LED-Einbausspots in allen Stockwerken
- * Doppelgarage
- * Komplett angelegte Außenanlage mit Mähroboter und Bewässerungssystem
- * Vorbereitungen für Klimaanlage und Wallbox für Ihren Elektro-PKW

CODE DU BIEN: 242250H2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Tout sur l'emplacement

Gräfelfing 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, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Schulen, das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium, Ärzte, ein Freibad, ein Kino, eine Bibliothek, und bietet nicht zuletzt mit diversen Sportmöglichkeiten und einem niveaureichen kulturellem Angebot einen hohen Freizeitwert. Vorbildlich ist auch die öffentliche Verkehrsanbindung, so verfügt Gräfelfing über zwei S-Bahnhaltestellen der Linie S6, mit der Sie die Münchner Innenstadt in ca. 20 Minuten und Starnberg in ca. 15 Minuten erreichen. Mit verschiedenen Buslinien erreichen Sie in München-Großhadern die nächstgelegene U-Bahn Station oder z.B. die Orte Martinsried und Pasing. Darüber hinaus sind auch das Straßennetz und die Anbindung an überregionale Verkehrswege sehr gut ausgebaut. So verfügt Gräfelfing 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 bieten sich der "Nymphenburger Schlosspark", das "Schloss Blumenburg", der "Botanische Garten" sowie eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten ganz hervorragend an. Die Erholungsgebiete des Würmtals, umliegende Forstgebiete, Starnberger-, Wörth- und Ammersee liegen ganz in der Nähe.

CODE DU BIEN: 242250H2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 242250H2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com