

Gräfelfing

Exklusive Bauhaus-Villa in zentraler Lage von Gräfelfing – Architektur trifft Eleganz

CODICE OGGETTO: 242250H4



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.919.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 204 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 408 m²

CODICE OGGETTO: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	242250H4	Prezzo d'acquisto	1.919.000 EUR
Superficie netta	ca. 204 m²	Casa	Casa unifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises (Grundstückspreis)
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	In progetto
Bagni	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2025	Superficie lorda	ca. 109 m²
Garage/Posto auto	2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

CODICE OGGETTO: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

La proprietà



CODICE OGGETTO: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

La proprietà



CODICE OGGETTO: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

La proprietà



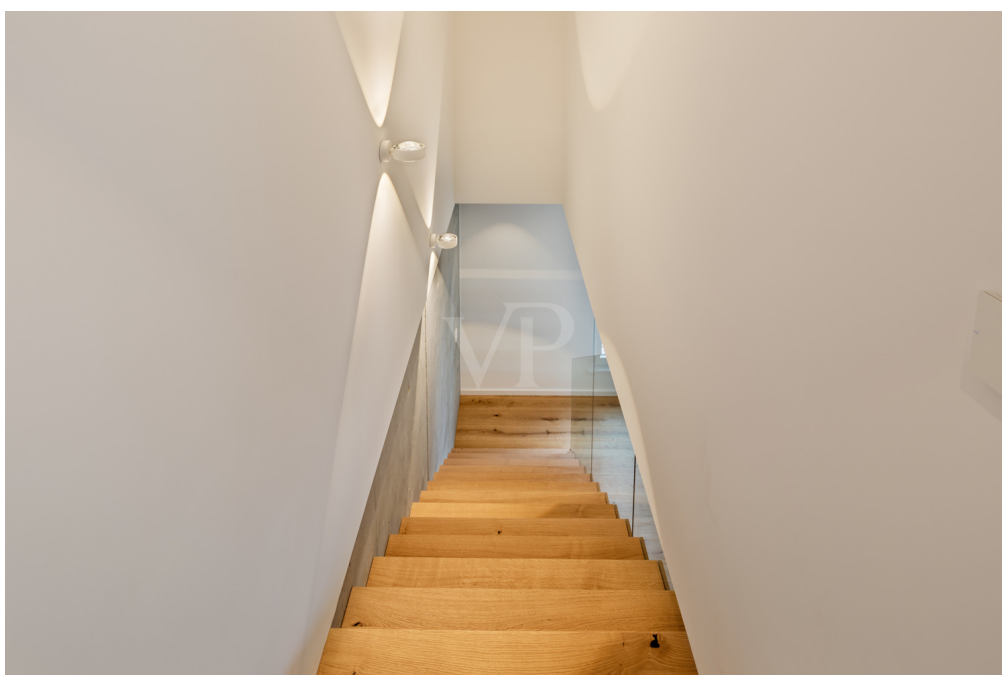
CODICE OGGETTO: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

La proprietà



CODICE OGGETTO: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

La proprietà



CODICE OGGETTO: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

La proprietà



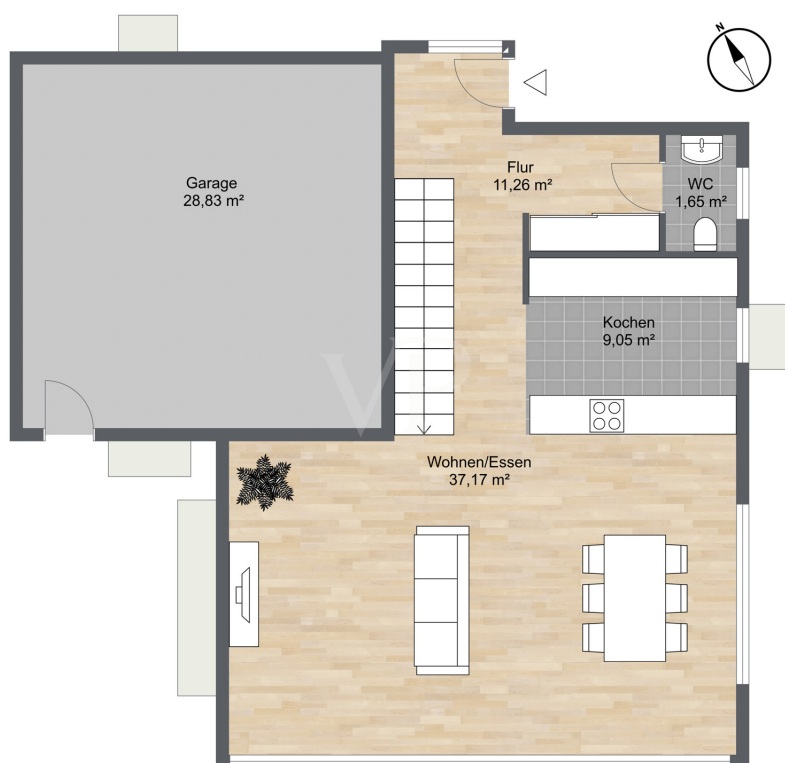
CODICE OGGETTO: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

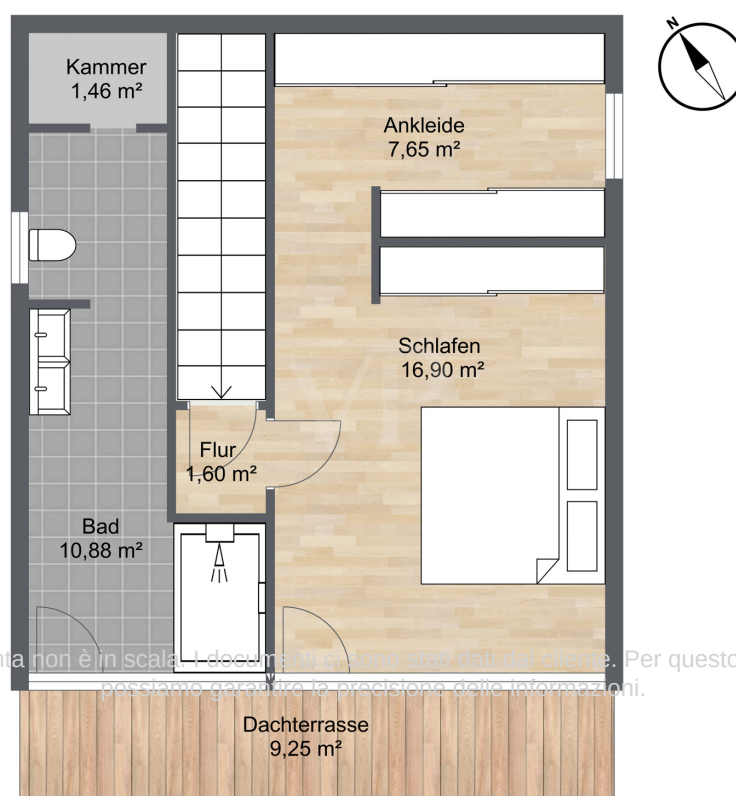
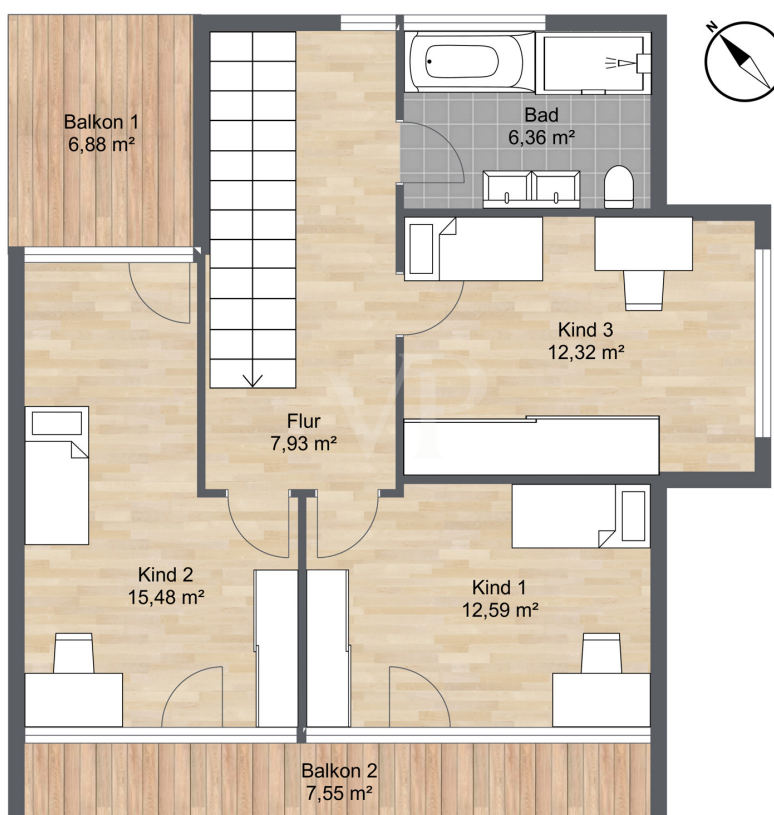
La proprietà



CODICE OGGETTO: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

Una prima impressione

Diese von uns angebotene Villa vereint die klare Formensprache des Bauhauses mit modernem Wohnkomfort und entsteht in einer der besten Lagen Gräfelfings. Ein architektonisches Statement, das Design und Funktionalität harmonisch verbindet.

Mit einer Wohn- und Nutzfläche von über 300 m² bietet diese Neubauvilla ein exklusives Wohnambiente. Im Erdgeschoss gehen Küche, Wohn- und Essbereich fließend ineinander über und überzeugen durch Offenheit und Großzügigkeit.

Bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume, während hochwertige LED-Spots eine angenehme Atmosphäre schaffen. Die angrenzende Südterrasse eröffnet einen herrlichen Blick in den uneinsehbaren Garten mit optionalem Pool.

Das Obergeschoss verfügt über drei geräumige Kinderzimmer und ein stilvolles Badezimmer. Im Dachgeschoss erstreckt sich der großzügige Elternbereich mit Ankleide, Dachterrasse und luxuriösem En-Suite-Bad – ein Rückzugsort mit besonderem Charme.

Der Wellnessbereich im Untergeschoss bietet Sauna, Ruhezone und Fitnessraum. Ergänzend stehen praktische Abstellräume sowie eine Waschküche zur Verfügung.

Diese Villa ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Ort zum Ankommen, Entspannen und Genießen.

CODICE OGGETTO: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

Dettagli dei servizi

HIGHLIGHTS:

- * Sehr gute Lage Gräfelfing
- * Home-Automation "myGekko" mit Steuerung von Licht, Jalousien, Rollläden, Raumtemperatur und schaltbaren Steckdosen
- * 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
- * Alarmanlage
- * 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
- * Sauna
- * LED-Einbauspots in allen Stockwerken
- * Doppelgarage
- * Komplett angelegte Außenanlage mit Mähroboter und Bewässerungssystem
- * Vorbereitungen für Klimaanlage und Wallbox für Ihren Elektro-PKW

CODICE OGGETTO: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

Tutto sulla posizione

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 niveauvollen 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 Blutenburg", der "Botanische Garten" sowie eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten ganz hervorragend an. Die Erholungsgebiete des Würmtals, umliegende Forstgebiete, Starnberger-, Würth- und Ammersee liegen ganz in der Nähe.

CODICE OGGETTO: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

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

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com