

Gräfelfing

# Doppelhaushälfte mit Entwicklungspotenzial – ruhige Bestlage in Gräfelfing

Objektnummer: 25225038



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

KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 531 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing

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

Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25225038                 |
| Wohnfläche   | ca. 148,8 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 5                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 3                        |
| Baujahr      | 1978                     |
| Stellplatz   | 1 x Garage               |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.390.000 EUR                                                             |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 07.07.2035 | Endenergiebedarf            | 115.53 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1978           |



Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie





Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie





Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie





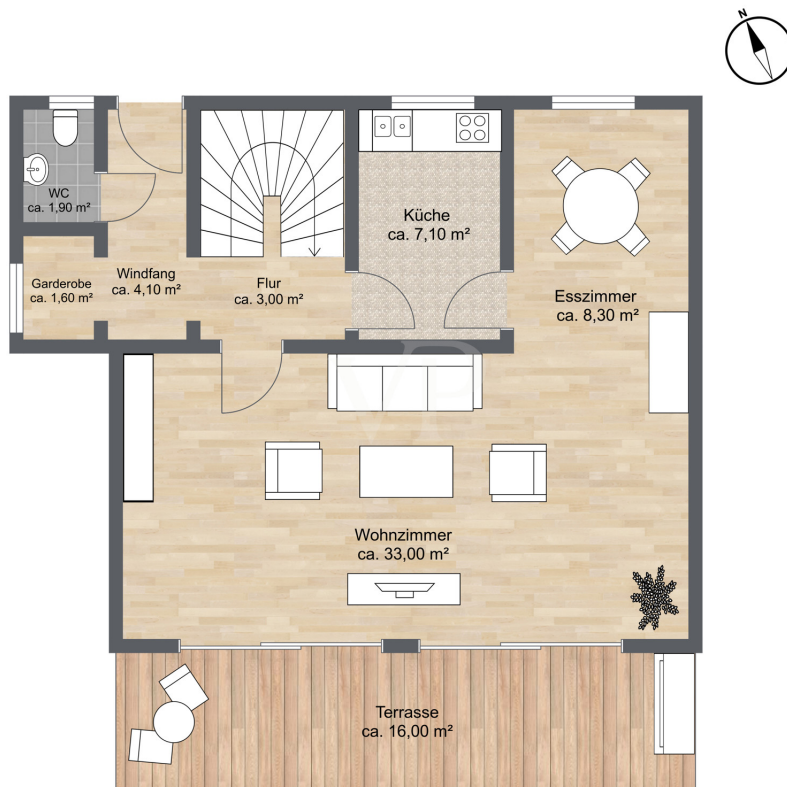
Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing

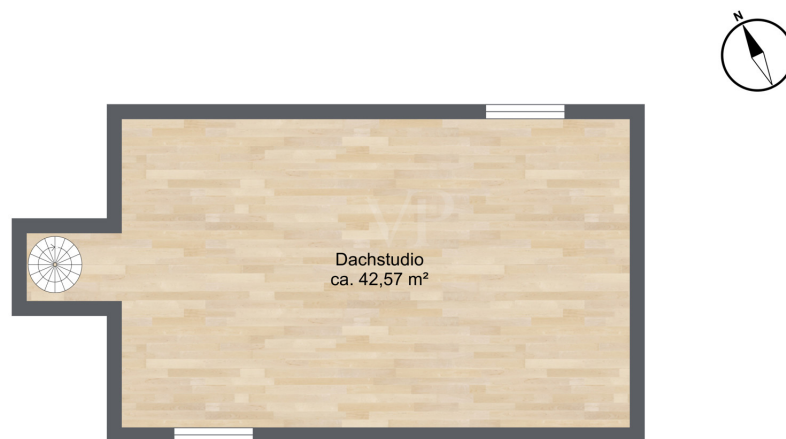
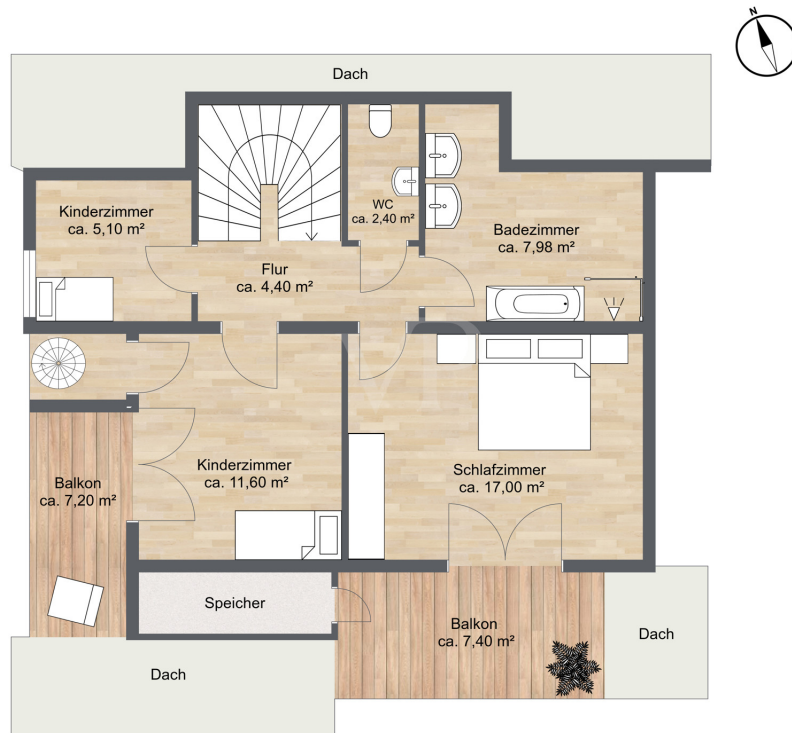
## Die Immobilie



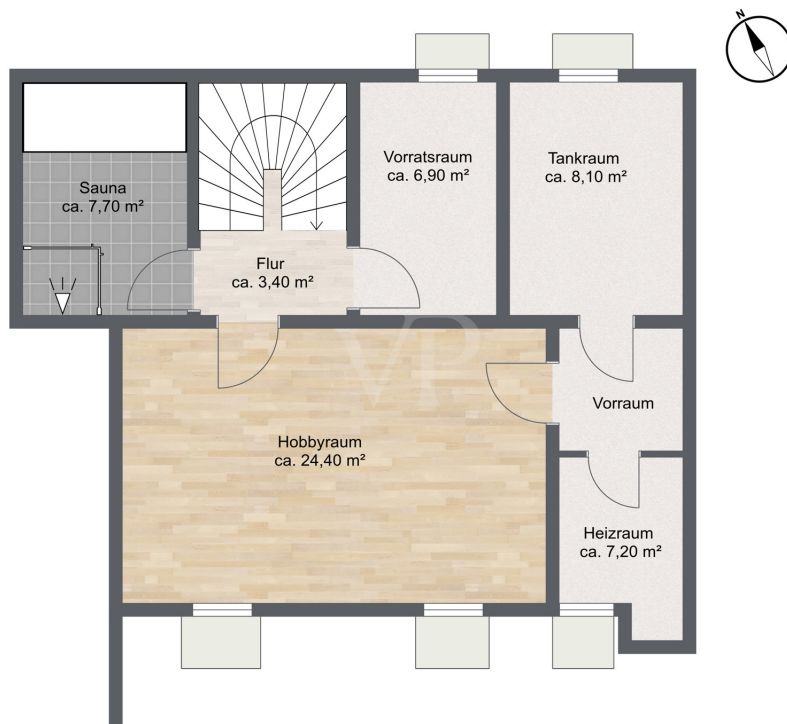
Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## 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: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1978 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 531?m<sup>2</sup> in einer der begehrtesten und zugleich außergewöhnlich ruhigen Wohnlagen der Region. Mit einer durchdachten Raumaufteilung über zwei Etagen, einem ausgebauten Dachgeschoss und einem voll unterkellerten Bereich bietet sie viel Platz und Potenzial – ideal für Paare oder Familien, die sich ein Zuhause mit Raum für persönliche Entfaltung wünschen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Windfang samt praktischer Garderobe. Von hier gelangen Sie in den Flur, an den sich ein Gäste-WC anschließt. Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch bodentiefe Schiebetüren, die viel Tageslicht hereinlassen und einen herrlichen Blick in den Garten eröffnen. Der weitläufige Garten ist ein echtes Highlight: liebevoll angelegt, sonnig und gepflegt, bietet er reichlich Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern – ein grünes Paradies direkt vor der Tür.

Die angrenzende Küche bietet zahlreiche Möglichkeiten für eine moderne Neugestaltung und rundet das Raumangebot perfekt ab. Im Erdgeschoss sind Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Parkett ausgestattet, während Flur und Küche gefliest sind.

Das Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, von denen zwei jeweils Zugang zu einem eigenen Balkon bieten – ein besonderes Highlight, das Licht, Luft und private Rückzugsorte schafft. Das dritte Zimmer eignet sich hervorragend als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer.

Ein echtes Plus: Über eine Wendeltreppe, die in eines der Schlafzimmer mit Balkon integriert ist, gelangen Sie direkt in das ausgebauten Dachgeschoss. Hier bietet sich zusätzlicher Wohnraum, der flexibel als Hobbyraum, Homeoffice, Atelier oder gemütlicher Rückzugsort genutzt werden kann. Die Zimmer im Obergeschoss sowie das Dachgeschoss sind aktuell mit Teppichboden ausgestattet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet großzügige Nutzflächen. Neben Vorrats- und Technikräumen stehen ein beheizter Hobbyraum sowie ein Raum mit Sauna und Dusche zur Verfügung – perfekt für entspannte Wellnessstunden oder individuelle Freizeitaktivitäten.

Ein Haus mit Herz und Charakter, das mit seinem großzügigen Grundstück, dem weitläufigen Garten, der gelungenen Raumaufteilung, dem ausgebauten Dachgeschoss und der besonders ruhigen Lage überzeugt. Es wartet auf Menschen, die hier ihren ganz persönlichen Wohnraum verwirklichen möchten. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten begeistern!

Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS:

- \* Familienfreundliche Doppelhaushälfte in Gräfelfing
  - \* Besonders ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität
  - \* Großzügiges Grundstück mit ca. 531m<sup>2</sup> Fläche
  - \* Durchdachte Raumaufteilung über zwei Etagen plus ausgebautem Dachgeschoss
  - \* Helles Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Schiebetüren und Zugang zur überdachten Terrasse
  - \* Weitläufiger, sonniger Garten mit viel Platz für Erholung, Spiel und Gestaltung
  - \* Zwei überdachte Terrassen im Garten – ideal für gesellige Stunden im Freien
  - \* Drei Schlafzimmer im Obergeschoss, zwei davon mit eigenem Balkon
  - \* Ausgebautes Dachgeschoss, vielseitig nutzbar (z. B. Homeoffice, Hobbyraum)
  - \* Beheizter Hobbyraum im Keller
  - \* Parkettboden im Wohn-/Essbereich, Fliesen in Küche und Flur, Teppichboden im OG und DG
  - \* Renovierungsbedürftiger Zustand bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung
- 
- \* Ruhige, gewachsene Wohnlage in attraktiver Umgebung
  - \* Gute Anbindung an ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten



Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer der besten und ruhigsten Wohnlagen Gräfelfings – nur wenige Gehminuten vom historischen Ortskern entfernt. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, charmanten Villen aus der Jahrhundertwende und großzügigen Grundstücken mit altem Baumbestand. Hier vereinen sich stilvolles Wohnen, gewachsene Nachbarschaftsstrukturen und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium, verschiedene Kindergärten sowie weitere Schulen liegen im näheren Umkreis.

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der S-Bahnhof Gräfelfing. Von hier aus erreichen Sie die Münchner Innenstadt in rund 20 Minuten, den Starnberger See in etwa 15 Minuten. Mehrere Buslinien binden die Umgebung zudem an benachbarte Stadtteile und U-Bahn-Stationen an. Auch mit dem Auto ist die Anbindung optimal: Die Autobahnanschlussstellen zur A96 und A99 befinden sich in kurzer Distanz und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie der oberbayerischen Seenlandschaft.

Für Natur- und Sportliebhaber bietet die nahegelegene Würm mit ihren Spazierwegen sowie die umliegenden Forst- und Naherholungsgebiete ideale Bedingungen zur Entspannung und Aktivität im Freien. Zahlreiche Biergärten, der Botanische Garten, Schloss Blutenburg und der Nymphenburger Schlosspark sind schnell erreichbar und unterstreichen den hohen Freizeitwert dieser Lage.

Nicht zuletzt profitieren Eigentümer in Gräfelfing von einem im Vergleich zu München niedrigen Grundsteuer-Hebesatz – ein weiterer Pluspunkt dieser begehrten Wohngegend im Würmtal.

Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 115.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
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: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

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

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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