Gräfelfing

Modernes Wohnen in begehrter Lage: Doppelhaushälfte in Gräfelfing

Objektnummer: 25225012

KAUFPREIS: 1.595.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 179,98 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 391 m^2

Objektnummer: 25225012 - 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: 25225012 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick

Objektnummer	25225012
Wohnfläche	ca. 179,98 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Garage, 29000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.595.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 2,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25225012 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	56.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.12.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25225012 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25225012 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25225012 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25225012 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25225012 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25225012 - 82166 Gräfelfing

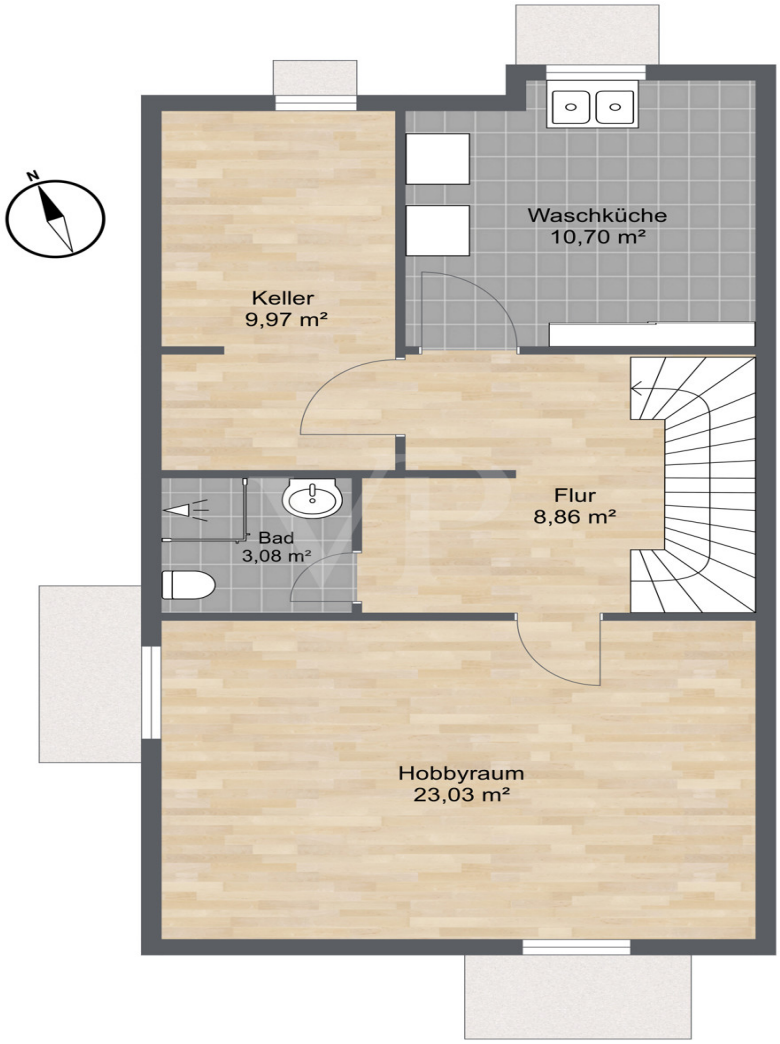
Die Immobilie

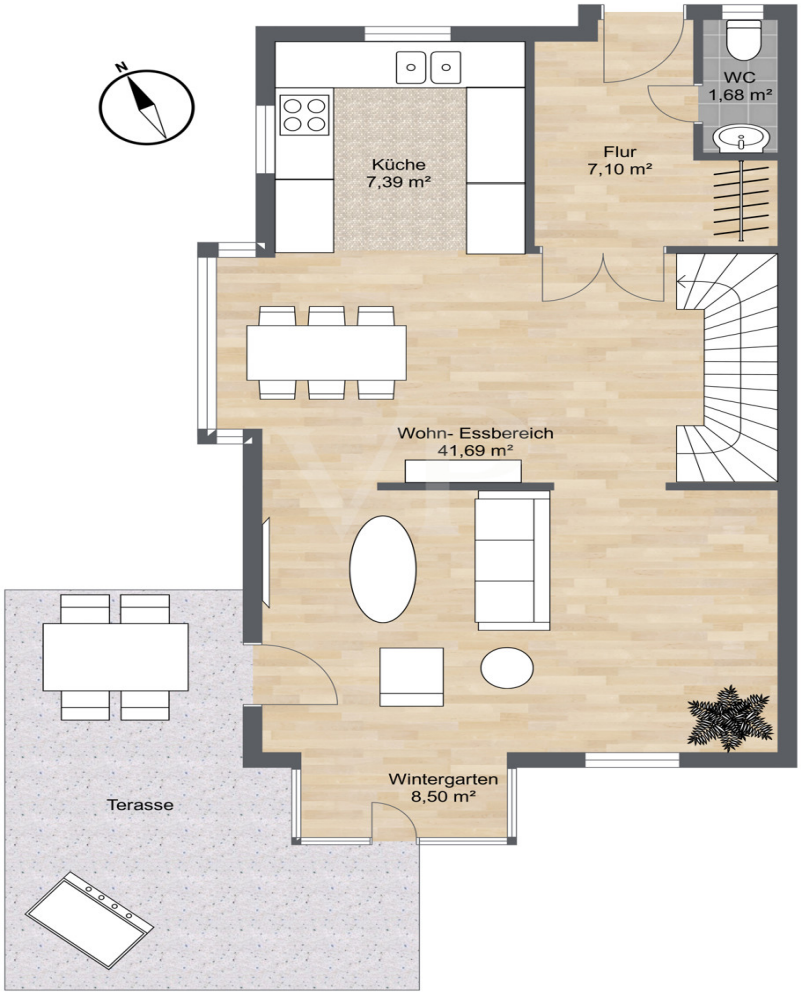
Objektnummer: 25225012 - 82166 Gräfelfing

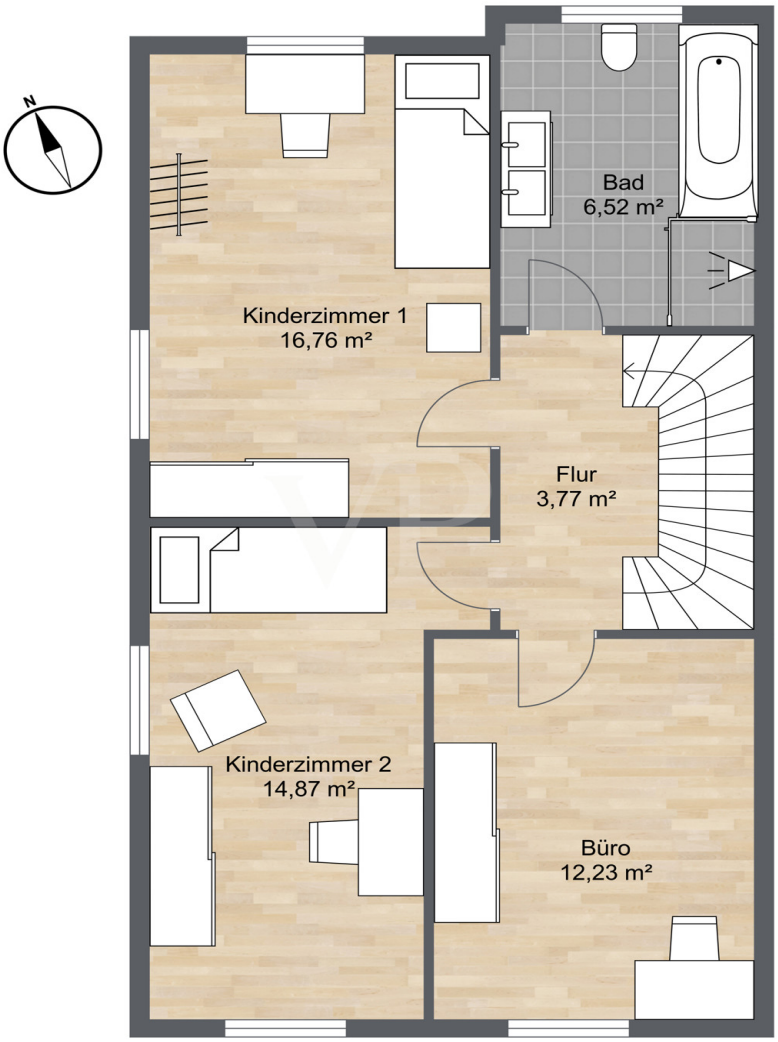
Die Immobilie

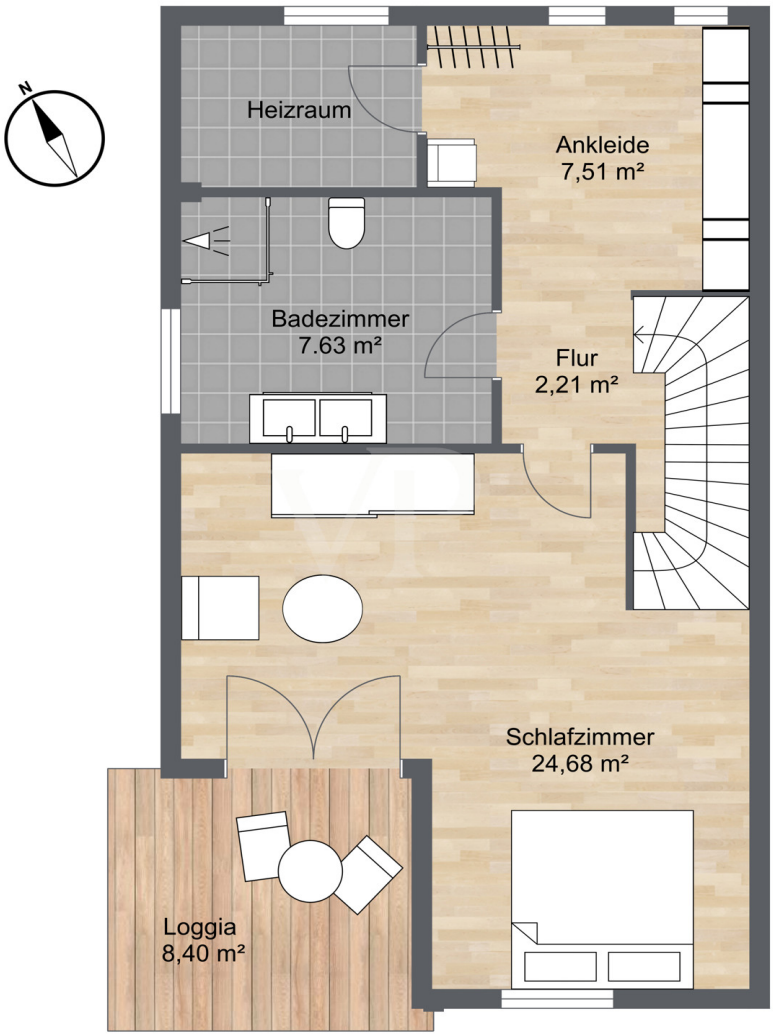
Objektnummer: 25225012 - 82166 Gräfelfing

Grundrisse




N
Küche
7,39 m²
Flur
7,10 m²
WC
1,68 m²
Wohn- Essbereich
41,69 m²
Wintergarten
8,50 m²
Terasse


N
Bad
6,52 m²
Kinderzimmer 1
16,76 m²
Flur
3,77 m²
Kinderzimmer 2
14,87 m²
Büro
12,23 m²



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: 25225012 - 82166 Gräfelfing

Ein erster Eindruck

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2003 überzeugt durch eine hochwertige Bauweise, exklusive Ausstattung und ein durchdachtes Wohnkonzept. Mit großzügiger Wohnfläche und gehobener Architektur bietet sie höchsten Wohnkomfort und ein stilvolles Ambiente.

Die Immobilie verfügt über vier helle und geräumige Schlafzimmer, die durch große Fensterflächen lichtdurchflutet sind und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Drei stilvolle Badezimmer mit hochwertigen Fliesen und modernen Armaturen bieten höchsten Komfort und ausreichend Platz für die ganze Familie oder Gäste. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und besticht mit einem edlen Fliesenboden, der eine einladende Atmosphäre schafft. Großzügige Fensterfronten sorgen für eine optimale Lichtdurchflutung, während die moderne, nahtlos integrierte Küche mit hochwertigen Geräten und viel Stauraum optimale Bedingungen für kulinarische Genüsse bietet.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der uneinsehbare, nach Süden ausgerichtete Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es als Spielbereich für Kinder, stilvoll gestalteter Außenbereich für gesellige Zusammenkünfte oder einfach als grüner Rückzugsort. Dank der ruhigen Wohnlage mit erstklassiger Infrastruktur profitieren die Bewohner von kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Die direkte Nähe zur Natur bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen.

Im Jahr 2023 wurde eine neue Gasheizung installiert, die in Kombination mit der Fußbodenheizung für eine effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Zudem bietet das Untergeschoss einen großzügigen, separat nutzbaren Raum mit Fußbodenheizung, ein eigenes Badezimmer sowie zusätzlichen Stauraum im Keller.

Die Immobilie befindet sich in einem hervorragenden Zustand und kann direkt nach dem Kauf bezogen werden. Hochwertige Materialien, eine durchdachte Architektur und eine moderne Bauweise garantieren langfristige Wertbeständigkeit. Die Kombination aus großzügigem Innenraum, stilvoller Gestaltung und einem ansprechenden Außenbereich macht diese Doppelhaushälfte zu einer außergewöhnlichen Wohnimmobilie.

Eine Besichtigung lohnt sich, um die zahlreichen Vorzüge dieser exklusiven Immobilie selbst zu entdecken.

Objektnummer: 25225012 - 82166 Gräfelfing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Hochwertige Bauweise und exklusive Ausstattung
* Großzügiger Wohnbereich mit offenen Übergängen
* Uneinsehbarer, nach Süden ausgerichteter Garten
* Vier helle und geräumige Schlafzimmer
* Drei stilvolle Badezimmer mit modernen Armaturen
* Großzügige Doppelgarage
* Effiziente Fußbodenheizung im gesamten Haus
* Neue Gasheizung (2023)
* Direkt bezugsfrei

Objektnummer: 25225012 - 82166 Gräfelfing

Alles zum Standort

Die Gartenstadt Gräfelfing zählt zu den begehrtesten Wohnlagen am südwestlichen Stadtrand Münchens. Sie besticht durch eine exzellente Infrastruktur, eine schnelle Anbindung an die Landeshauptstadt sowie ein hohes Maß an Lebensqualität. Besonders die weitläufigen Grundstücke mit altem Baumbestand und die stilvolle Bebauung – geprägt von Jugendstilvillen und hochwertigen Einfamilienhäusern – machen den besonderen Charme der Gemeinde aus.

Die angebotene Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet, das durch seine grüne Umgebung und sein gehobenes Wohnumfeld geprägt ist. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre bei gleichzeitig hervorragender Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium, mehrere Kindergärten sowie eine gute ärztliche Versorgung.

Mit der S-Bahn Gräfelfing (Linie S6) gelangen Sie in ca. 20 Minuten in die Münchner Innenstadt und in ca. 15 Minuten nach Starnberg. Zudem bestehen schnelle Verbindungen über die Autobahnen A96 und A99, wodurch sowohl das Münchner Zentrum als auch das Fünfseenland mit Starnberger-, Wörth- und Ammersee bequem erreichbar sind.

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Das idyllische Würmtal, umliegende Forstgebiete sowie die nahegelegenen Schlösser Nymphenburg und Blutenburg laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Auch renommierte Golfplätze und traditionsreiche Biergärten sind nur einen Katzensprung entfernt.

Ein weiterer Vorteil der Lage ist der vergleichsweise geringe Grundsteuer-Hebesatz von 250 %, der den Erwerb von Wohneigentum in Gräfelfing zusätzlich attraktiv macht.

Objektnummer: 25225012 - 82166 Gräfelfing

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.12.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 56.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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

Objektnummer: 25225012 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com