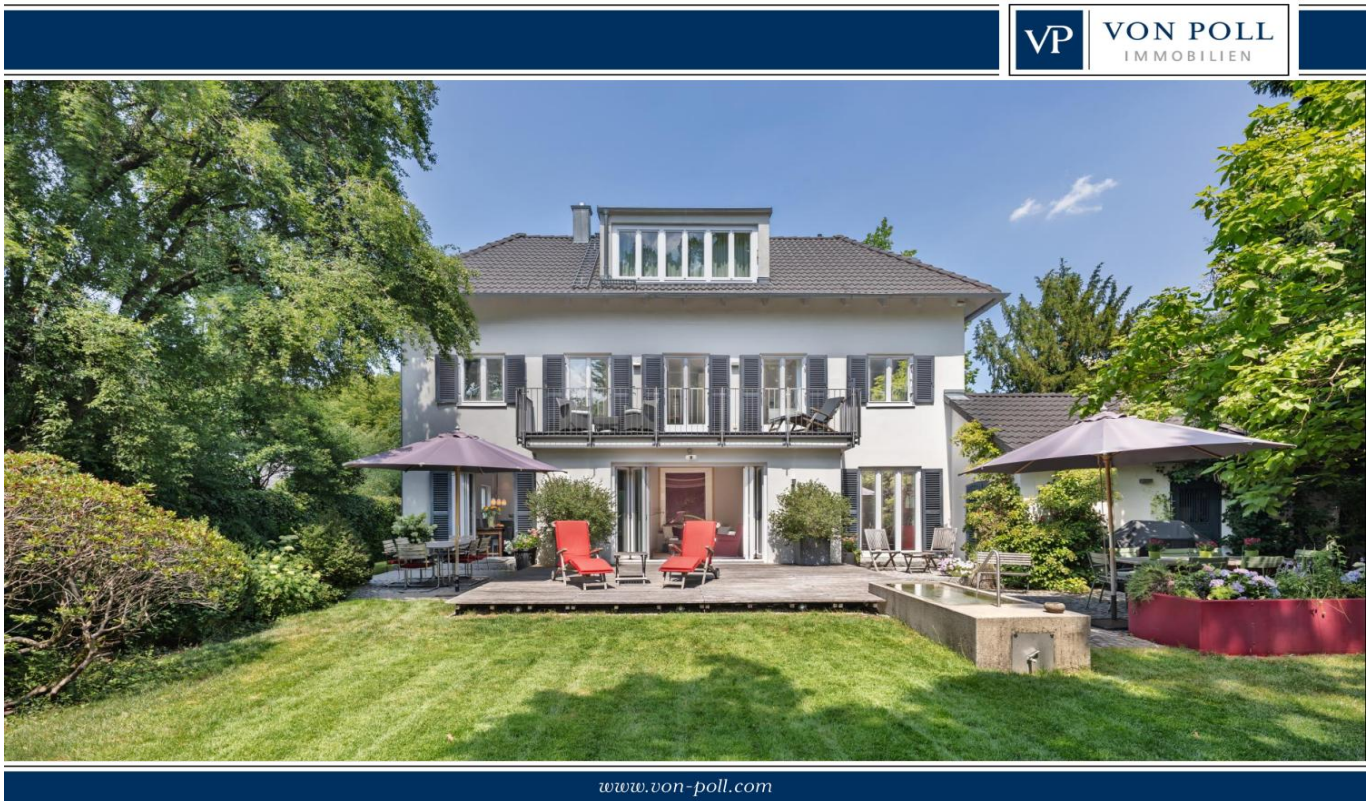
Gräfelfing

Klassische Eleganz und moderner Komfort – Exklusives Wohnen in bester Lage von Gräfelfing

??????? ????????: 25225032



???? ??????: 4.250.000 EUR • ?????????: ca. 255 m² • ???????: 10 • ?????? ???: 1.207 m²

??????? ????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

?? ??? ?????

??????? ????????	25225032
?????????	ca. 255 m²
????? ??????	????????????? ?????
???????	10
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	1950
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	4.250.000 EUR
?????	?????????? ?????????????
?????????	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???? ???????????	2005
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 416 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	03.07.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	70.15 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2005

??????? ????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

?? ???????

??????? ????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

?? ???????

??????? ????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

?? ???????

??????? ????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

?? ???????

??????? ????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

?? ???????

??????? ????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

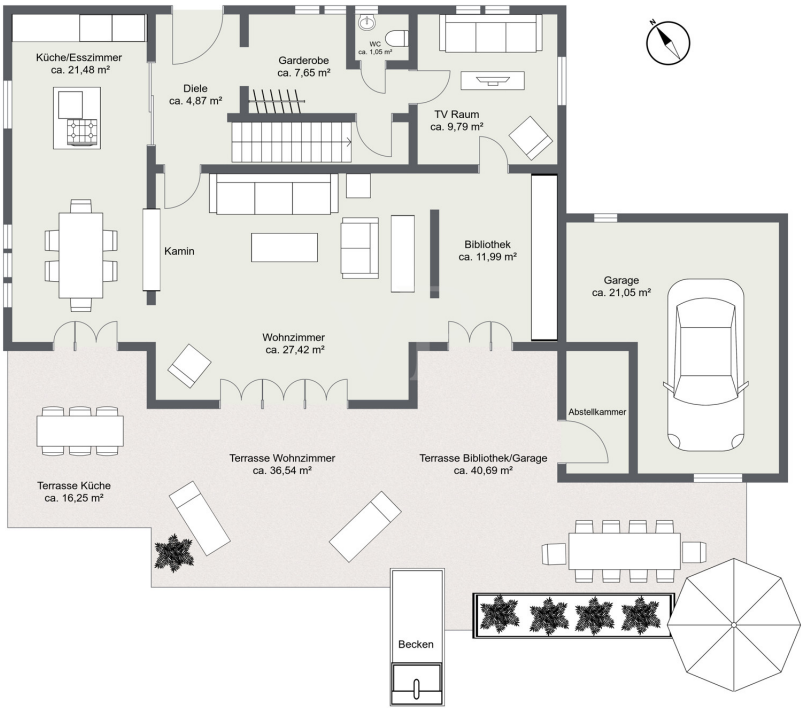
?? ???????

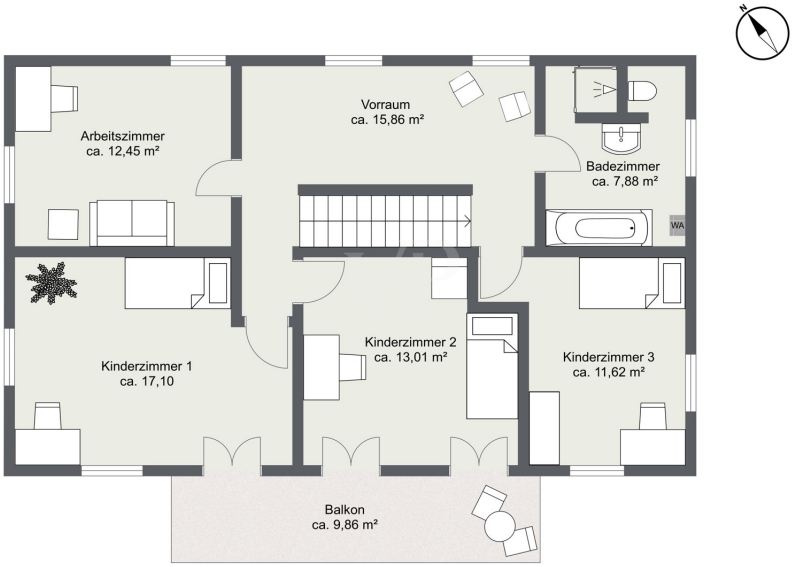
??????? ????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

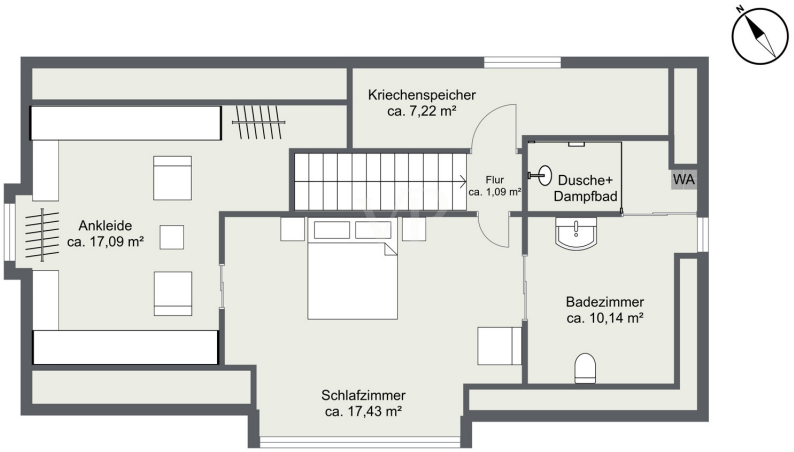
?? ???????

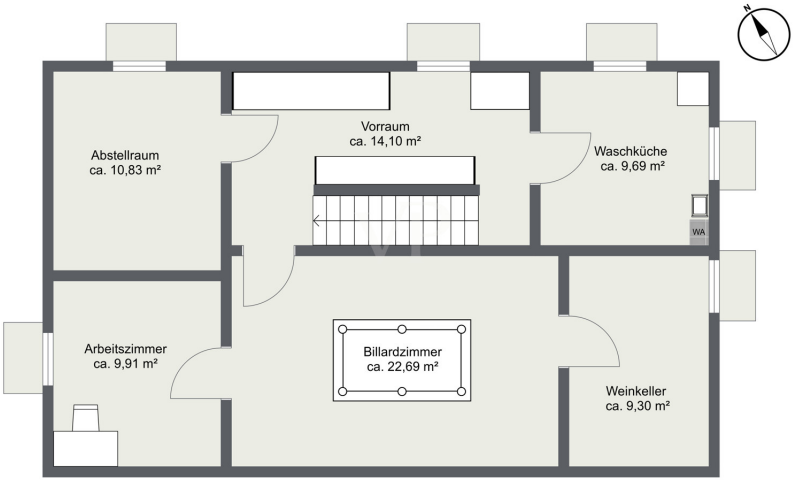
??????? ????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

??????






Kriechenspeicher
ca. 7,22 m²
Flur
ca. 1,09 m²
Dusche+
Dampfbad
WA
Ankleide
ca. 17,09 m²
Badezimmer
ca. 10,14 m²
Schlafzimmer
ca. 17,43 m²


Vorraum
ca. 14,10 m²
Abstellraum
ca. 10,83 m²
Waschküche
ca. 9,69 m²
WA
Arbeitszimmer
ca. 9,91 m²
Billardzimmer
ca. 22,69 m²
Weinkeller
ca. 9,30 m²

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

??? ????? ????????

In einer der begehrtesten Lagen von Gräfelfing erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus auf einem parkähnlich angelegten, uneinsehbaren Grundstück mit ca. 1.207 m² in sonniger Süd-West-Ausrichtung. Das Haus wurde 1950 errichtet und 2005 sowie 2008 umfassend kernsaniert. Es bietet rund 255 m² Wohnfläche und eine Gesamtwohn-/Nutzfläche von etwa 416 m² – ideal für Familien und Paare, die Wert auf Qualität und Raum zur Entfaltung legen.

Im gesamten Haus ist ein geöltes Eichen-Echtholzparkett verlegt, das zusammen mit den doppelt verglasten Holzfenstern, teilweise 2005 erneuert, für eine warme und angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die maßgefertigte Schreinerküche überzeugt mit hochwertigen Geräten: ein Smeg-Gasherd, Siemens-Kaffeeautomat und Miele-Geschirrspüler lassen keine Wünsche offen.

Der großzügige Wohnbereich mit Kamin und integriertem Bose-Soundsystem lädt zu entspannten Abenden mit Familie und Freunden ein. Moderne LED-Spots und Occio-Lampen sorgen für ein stimmungsvolles Lichtkonzept, während eine Gegensprechanlage und ein Wäscheabwurf aus dem Ober- und Dachgeschoss zusätzlichen Komfort bieten.

Besonders attraktiv ist die durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt fünf gut geschnittenen Schlafzimmern. Damit bietet das Haus auch großen Familien oder Menschen mit Bedarf an Arbeits- und Gästezimmern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Dachgeschoss wurde 2005 ausgebaut und dient heute als Elternsuite mit Ankleide, En-Suite-Bad und Dampfbad – ein privater Rückzugsort, der Erholung auf hohem Niveau garantiert. In diesem Zuge wurde der komplette Dachstuhl neu erstellt.

Im Zuge der Kernsanierung wurden nicht nur sämtliche Wasser- und Elektroleitungen erneuert, sondern auch das Kellergeschoss ausgehoben, gedämmt und eine neue Gasleitung installiert, was für zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Raum sorgt.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück mit seiner gewachsenen Bepflanzung und altem Baumbestand. Drei Terrassen – eine hochwertige Holzterrasse sowie zwei Steinterrassen – schaffen vielfältige Möglichkeiten, das Leben im Freien zu genießen. Ob beim Frühstück in der Morgensonne, beim Grillen am Nachmittag oder beim entspannten Lesen in der Abendsonne – dank der optimalen Süd-West-Ausrichtung genießen Sie Sonnenlicht von früh bis spät und absolute Privatsphäre im geschützten Garten.

Die ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft, die hervorragende Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten machen dieses Haus zu einem idealen Lebensmittelpunkt. Hier verbindet sich zeitlose Architektur mit hochwertiger Ausstattung und einem Gartenparadies, das selten zu finden ist.

??????? ????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

????????????? ??? ???????

* Parkähnlich eingewachsenes, uneinsehbares Grundstück mit ca. 1.207 m² in sonniger Süd-West-Ausrichtung
* Großzügige Wohnfläche von ca. 255 m², Gesamtwohn-/Nutzfläche ca. 416 m²
* Fünf gut geschnittene Schlafzimmer – ideal für große Familien
* Hochwertiges Eichen-Echtholzparkett
* Maßgefertigte Schreinerküche
* Großzügiger Wohnbereich
* Drei Terrassen (Holz- und Steinterrassen) für verschiedene Nutzungen und Tageszeiten
* Luxuriöse Elternsuite im Dachgeschoss mit Ankleide, En-Suite-Bad und Dampfbad
* Umfangreiche Kernsanierung (2005)
* Praktischer Wäscheabwurf
* Ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft mit sehr guter Anbindung an München

??????? ????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

??? ??? ??? ?????????

Gräfelfing zählt zu den exklusivsten und beliebtesten Wohnorten im Münchner Westen. Die Gemeinde überzeugt durch ihre gewachsene Struktur, viel Grün und eine hohe Lebensqualität. Hier wohnen Sie in einem ruhigen, gepflegten Umfeld mit großzügigen Grundstücken, stilvollen Villen und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein entspanntes und zugleich urbanes Lebensgefühl legen.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, charmante Cafés, vielseitige Restaurants, Ärzte, Apotheken und zahlreiche Dienstleister sind schnell erreichbar. Familien profitieren zudem von einer großen Auswahl an Kinderbetreuungseinrichtungen, Kindergärten und renommierten Schulen – darunter das Kurt-Huber-Gymnasium, die Munich International School sowie weitere weiterführende und private Bildungseinrichtungen im Würmtal.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zu reizvollen Naherholungsgebieten: Die idyllische Würm mit ihren Uferwegen, weiten Wiesen und altem Baumbestand lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Verschiedene Parks und Grünflächen, das nahegelegene Walderholungsgebiet sowie zahlreiche Sport- und Tennisvereine sorgen für ein vielfältiges Freizeitangebot direkt vor der Haustür. Auch der Starnberger See und das Fünfseenland sind schnell erreicht und bieten Erholung und Naturgenuss zu jeder Jahreszeit.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn (Linie S6) bringt Sie in kurzer Zeit bequem ins Münchner Stadtzentrum. Mit dem Auto erreichen Sie die Münchner Innenstadt, die Autobahnen A96 und A99 sowie den Flughafen München auf direktem Wege. So verbinden sich die Vorteile des naturnahen Wohnens mit allen Möglichkeiten der Großstadt.

Gräfelfing steht für ein hochwertiges, sicheres und familienfreundliches Wohnumfeld in perfekter Balance zwischen Natur, Freizeit und urbaner Infrastruktur – ein Standort, an dem sich Lebensqualität und Erholung harmonisch vereinen.

??????? ????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 70.15 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

??????? ????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com