

Gräfelfing

# Bauhaus-Architektur trifft modernen Wohnkomfort

Objektnummer: 242250H2



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

KAUFPREIS: 2.395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 408 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 242250H2 - 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: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

## Auf einen Blick

Objektnummer	242250H2	Kaufpreis	2.395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 204 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 109 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon
Baujahr	2025		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie





Objektnummer: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



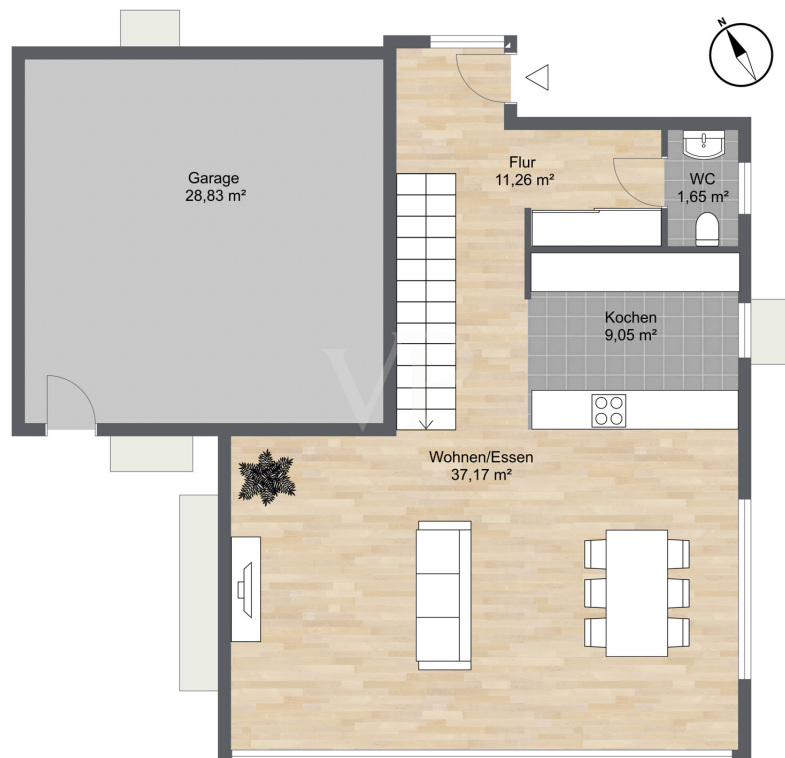
Objektnummer: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

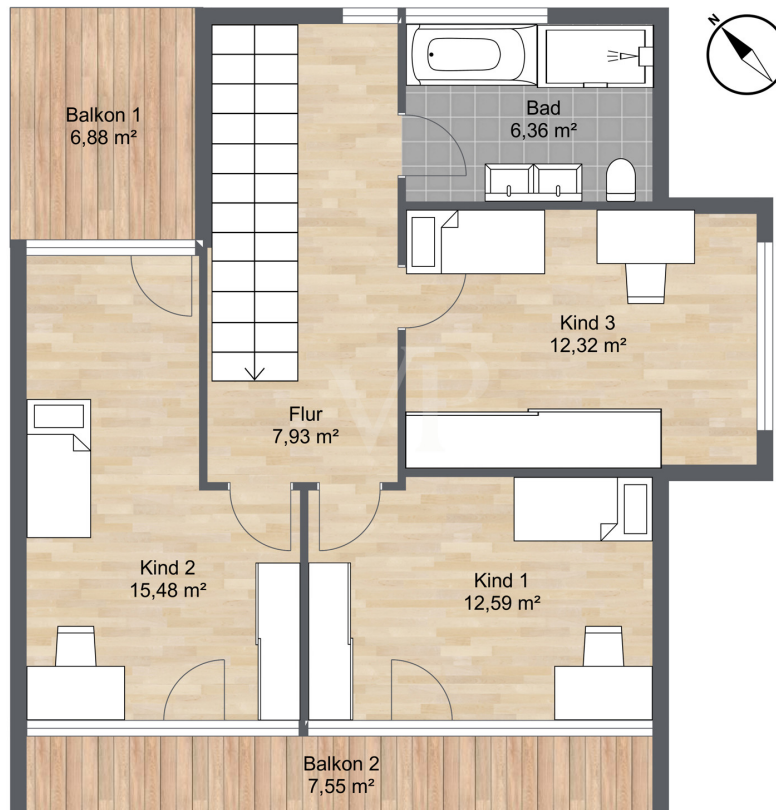
## Die Immobilie

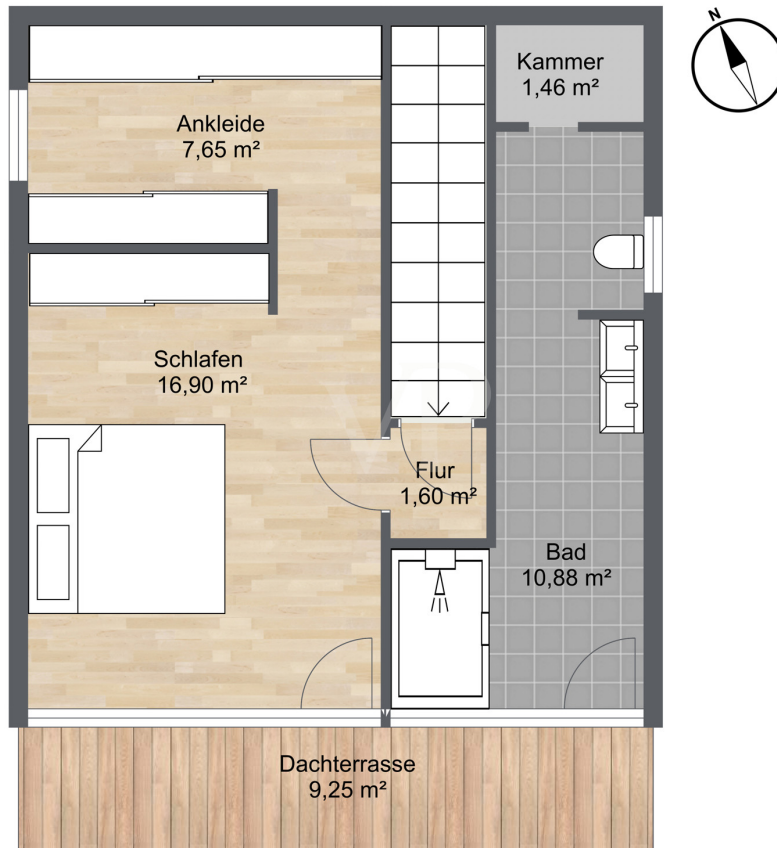


Objektnummer: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Die Linienlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> 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 Sanitäröbekten 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

Objektnummer: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

## Ausstattung und Details

### 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

Objektnummer: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

## Alles zum Standort

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 niveaувollen 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-, Wörth- und Ammersee liegen ganz in der Nähe.



Objektnummer: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

## Weitere Informationen

**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: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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