Gräfelfing

Charmantes Einfamilienhaus in begehrter Lage von Gräfelfing mit Südgarten und Pool

Número de propiedad: 24225056

PRECIO DE COMPRA: 2.490.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 183 m^2 • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.044 m^2

Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

De un vistazo

Número de propiedad	24225056
Superficie habitable	ca. 183 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	2.490.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	08.11.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	225.41 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	2017

Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

La propiedad

Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

La propiedad

Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

La propiedad

Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

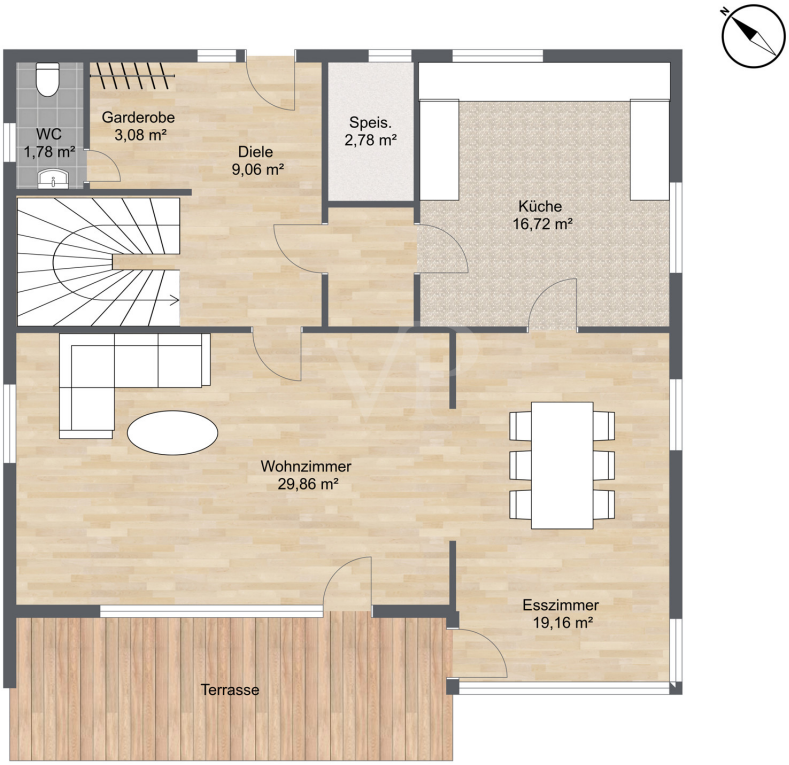
La propiedad

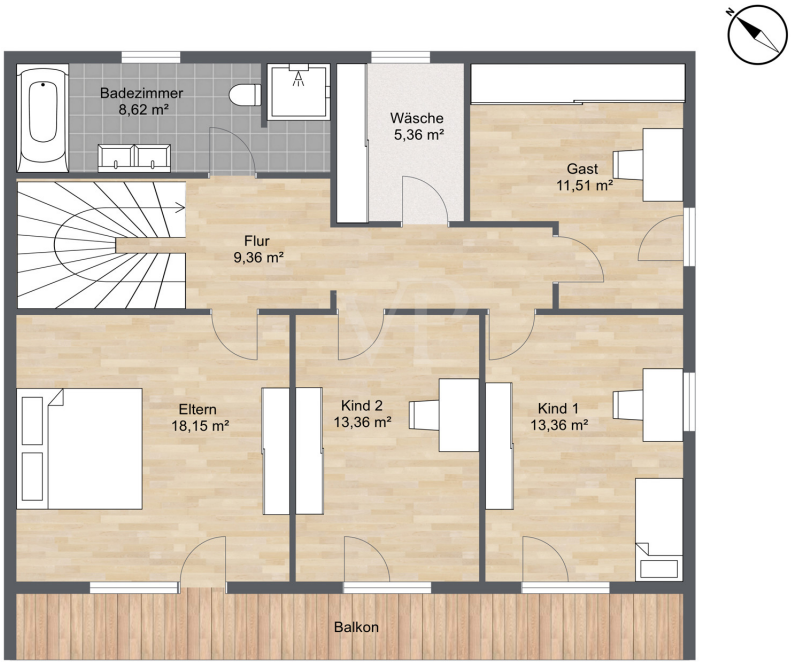
Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

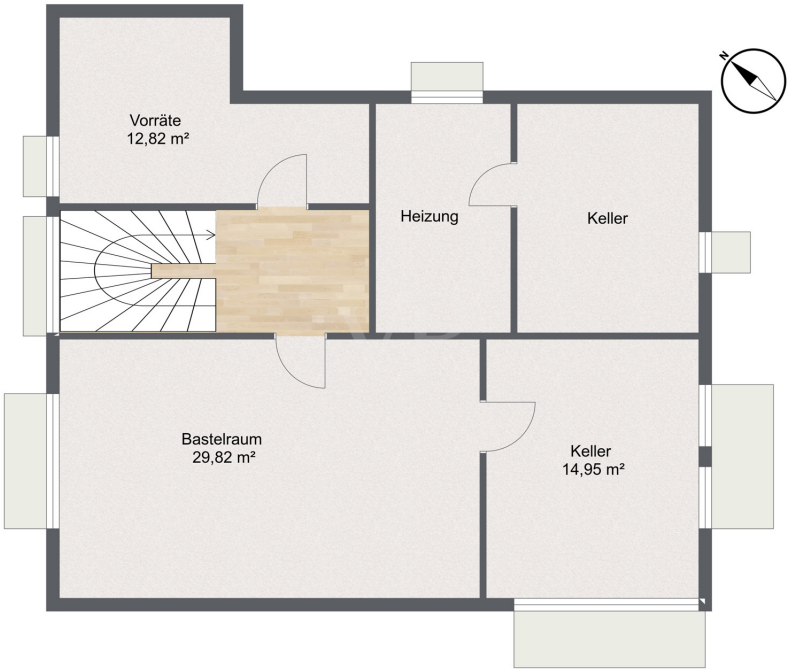
La propiedad

Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

Una primera impresión

In einer exklusiven Lage von Gräfelfing befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von 1.044 m², das ca. 182 m² Wohnfläche umfasst. Das im Jahr 1965 errichtete Haus überzeugt durch eine ausgewogene Raumaufteilung und hochwertige Details, die Komfort und Eleganz perfekt miteinander verbinden. Der weitläufige Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit edlem Stabholzparkett, bietet eine einladende Atmosphäre für sowohl gesellige Zusammenkünfte als auch ruhige Stunden im Familienkreis.

Der große, südlich ausgerichtete Garten zeichnet sich durch eine hohe Privatsphäre aus und bietet mit einem gepflegten Outdoorpool eine erstklassige Möglichkeit für Freizeitgestaltung. Die naturnahe Umgebung und der gepflegte Garten schaffen ein ruhiges, idyllisches Ambiente. Ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige Terrasse und einen Westbalkon, die den Wohnbereich nach draußen erweitern und zahlreiche Entspannungsmöglichkeiten im Freien bieten.

Diese Immobilie eignet sich besonders für Familien, die ein sicheres, grünes Umfeld schätzen und gleichzeitig nicht auf gehobenen Wohnkomfort verzichten möchten. Die ruhige Lage vereint das Beste aus beiden Welten: das Leben im Grünen und eine hervorragende Anbindung an die städtische Infrastruktur. Eine einmalige Chance, ein Zuhause in einer der begehrtesten Wohngegenden Gräfelfings zu erwerben – ein Ort, der Komfort, Privatsphäre und Lebensqualität vereint.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!

Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

Detalles de los servicios

HIGHLIGHTS
* Erstklassige Lage von Gräfelfing
* Großzügiges Grundstück von ca. 1.044 m²
* Familienfreundliche und naturnahe Umgebung
* Stilvolles Wohnzimmer mit edlem Stabholzparkett
* Großzügiger Garten mit Outdoorpool
* Westbalkon und Terrasse für erholsame Stunden im Freien

Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

Todo sobre la ubicación

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 des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Ärzte und Schulen, wie zum Beispiel das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium. Darüber hinaus bietet Gräfelfing mit diversen Sportmöglichkeiten und einem niveauvollen kulturellem Angebot einen hohen Freizeitwert.

Vorbildlich ist auch die öffentliche Verkehrsanbindung. Gräfelfing verfügt über einen Bahnhof mit Haltestelle der S6. So erreichen Sie die Münchner Innenstadt innerhalb von ca. 20 Minuten und Starnberg in ca. 15 Minuten. Mit verschiedenen Buslinien gelangen Sie nach München-Großhadern oder z. B. nach Martinsried und Pasing. Ab Großhadern haben Sie Anschluss an die U-Bahn Linie U6 in die Innenstadt.
Darüber hinaus sind auch das Straßennetz und die Anbindung an überregionale Verkehrswege sehr gut ausgebaut. Gräfelfing verfügt 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 Naherholungsgebiete eignen sich der "Nymphenburger Schlosspark", das "Schloss Blutenburg", der "Botanische Garten", eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten, die Erholungsgebiete des Würmtals sowie die umliegenden Forstgebiete. Auch der Starnberger-, Wörth- und Ammersee liegen ganz in der Nähe.

Ein weiterer Vorteil beim Erwerb von Wohneigentum in Gräfelfing ist der im Vergleich zu München geringe Grundsteuer Hebesatz von 250%.

Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 225.41 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Hadeed

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com