Gräfelfing

Bauhaus-Architektur trifft modernen Wohnkomfort

VP azonosító: 242250H2

VÉTELÁR: 1.969.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 204 m² • **SZOBÁK:** 6 • **FÖLDTERÜLET:** 408 m²

VP azonosító: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

Áttekintés

VP azonosító	242250H2
Hasznos lakótér	ca. 204 m²
Szobák	6
Hálószobák	4
FÜRDOSZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	2025
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	1.969.000 EUR
Ház	Családi ház
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 109 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelezo

VP azonosító: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

Az ingatlan

VP azonosító: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

Az ingatlan

VP azonosító: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

Az ingatlan

VP azonosító: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

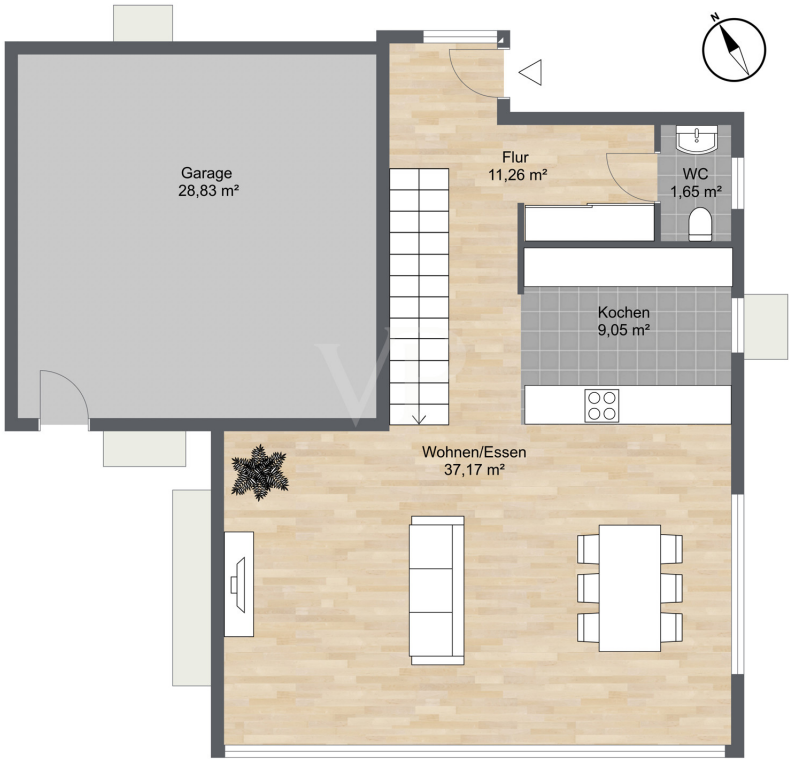
Az ingatlan

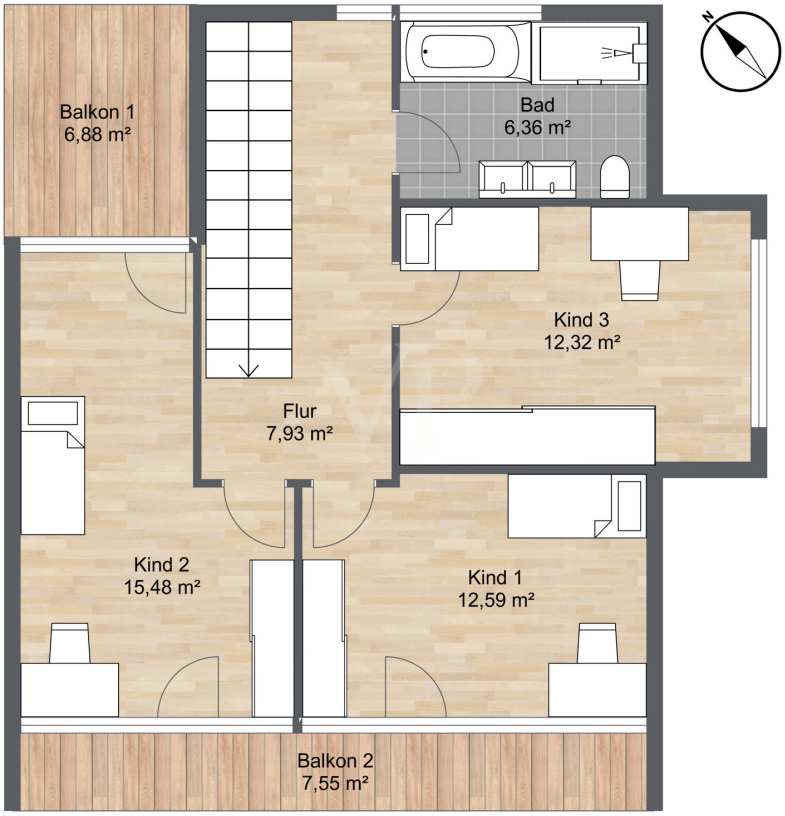
VP azonosító: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

Az ingatlan

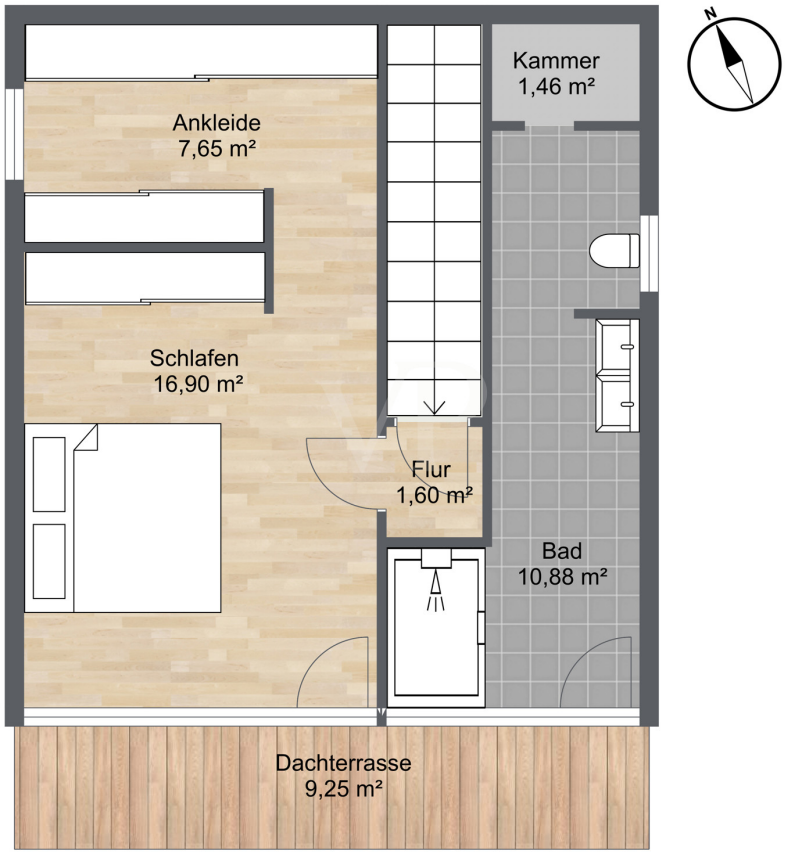
VP azonosító: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

Alaprajzok




Balkon 1
6,88 m²
Bad
6,36 m²
Kind 3
12,32 m²
Flur
7,93 m²
Kind 2
15,48 m²
Kind 1
12,59 m²
Balkon 2
7,55 m²

Technik
13,38 m²
Flur
9,43 m²
Schrank
6,53 m²
Gast
14,79 m²
Kammer
6,12 m²
Hobby
33,99 m²



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

Az elso benyomás

In einer der begehrtesten Lagen Gräfelfings entsteht diese moderne Neubauvilla in klarer Architektursprache. Reduzierte Formen, große Fensterflächen und eine offene Raumgestaltung prägen das zeitgemäße Erscheinungsbild. Auf einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 300 m² vereint das Haus durchdachte Grundrissplanung mit funktionalen Details und hochwertiger Ausstattung.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen, offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich. Bodentiefe Fenster schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre und führen direkt auf die rund 27 m² große Südterrasse mit Feinsteinzeugbelag. Der Garten wird im Rahmen der Außenanlagengestaltung vorbereitet – auf Wunsch kann dieser nach eigenen Vorstellungen weiterentwickelt werden.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer sowie ein stilvoll ausgestattetes Familienbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und hochwertigen Armaturen.

Das Dachgeschoss bildet den privaten Rückzugsbereich mit Schlafzimmer, separater Ankleide, Dachterrasse und einem komfortablen Duschbad.

Das Untergeschoss bietet neben klassischen Nutzräumen wie Lager, Technik und Waschküche auch wohnlich ausgebaute Räume, die sich ideal als Hobby-, Gäste- oder Fitnessbereich eignen. Der Einbau eines zusätzlichen Badezimmers ist optional möglich. Auch eine spätere Realisierung eines Wellnessbereichs mit Sauna kann – vorbehaltlich baulicher Prüfung – vorgesehen werden.

Für wohlige Wärme im gesamten Haus sorgt eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen. Die Ausstattung umfasst zudem elektrische Raffstores, hochwertige Parkett- und Fliesenböden, bodengleiche Duschen, formschöne Badobjekte sowie eine Video-Gegensprechanlage.

Hinweis: Die dargestellte Planung und Baubeschreibung wird im Rahmen eines Generalunternehmervertrags angeboten. Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt 900.000 Euro. Die Bauausführung gemäß Baubeschreibung wird mit 1.069.000 Euro angeboten.

Baubeginn ist kurzfristig möglich.

VP azonosító: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

Részletes felszereltség

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
* Zwei vollwertige Gästezimmer im Kellergeschoss
* Großzügiger Hobbyraum im Untergeschoss mit eigenem Duschbad
* LED-Einbauspots in allen Stockwerken
* Doppelgarage
* Vorbereitungen für Klimaanlagen und Wallbox für Ihren Elektro-PKW

VP azonosító: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

Minden a helyszínrol

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 niveauvollen 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.

VP azonosító: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sascha Hadeed

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com