Gräfelfing

Bauhaus-Architektur trifft modernen Wohnkomfort

CODICE OGGETTO: 242250H2

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.969.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 204 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 408 m^2

CODICE OGGETTO: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	242250H2
Superficie netta	ca. 204 m²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	4
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.969.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Stato dell'immobile	In progetto
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 109 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

CODICE OGGETTO: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

La proprietà

CODICE OGGETTO: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

La proprietà

CODICE OGGETTO: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

La proprietà

CODICE OGGETTO: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

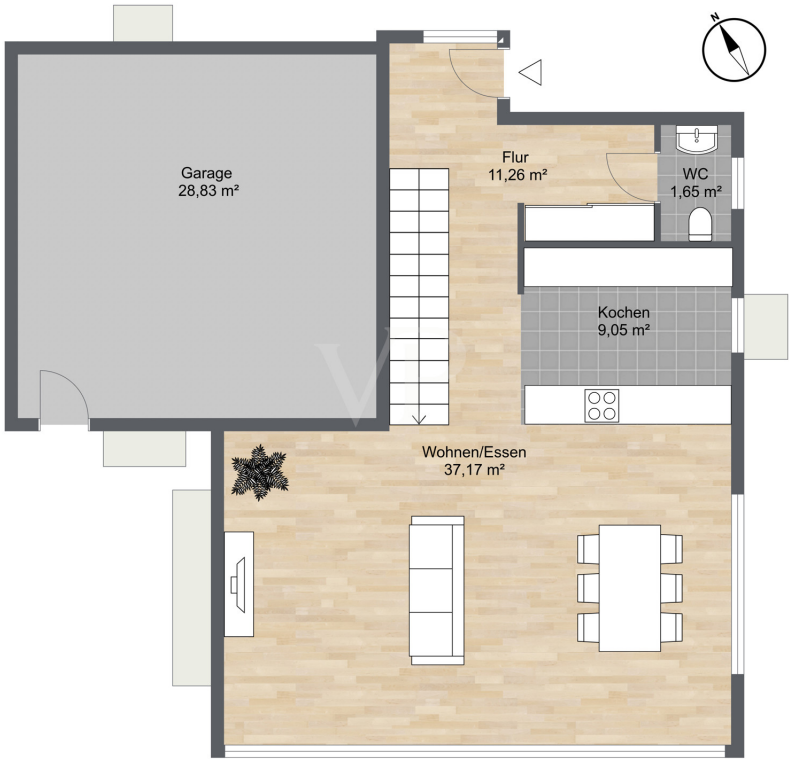
La proprietà

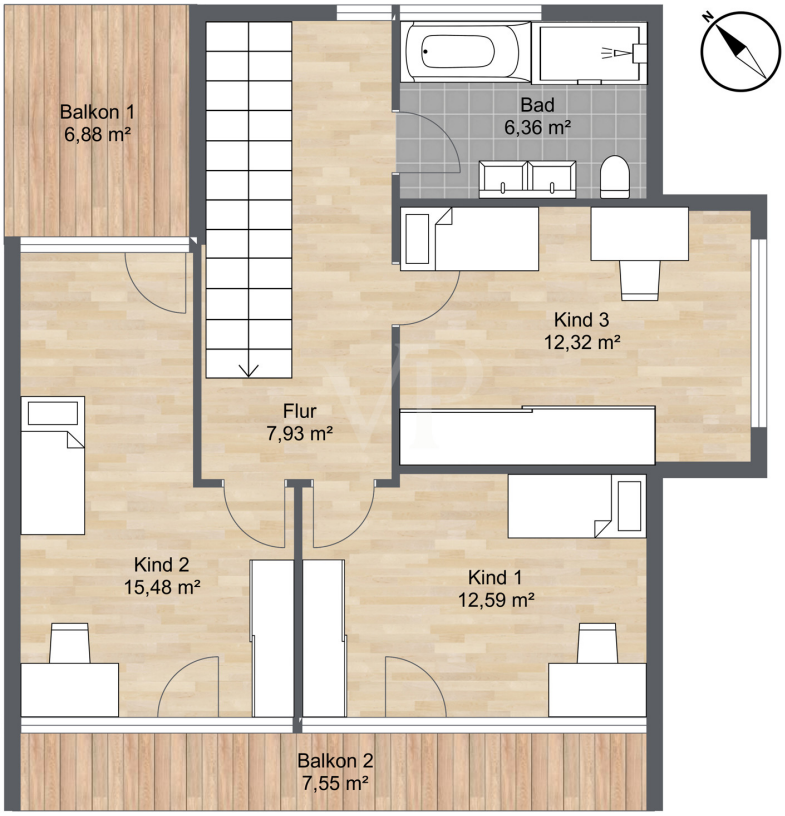
CODICE OGGETTO: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

La proprietà

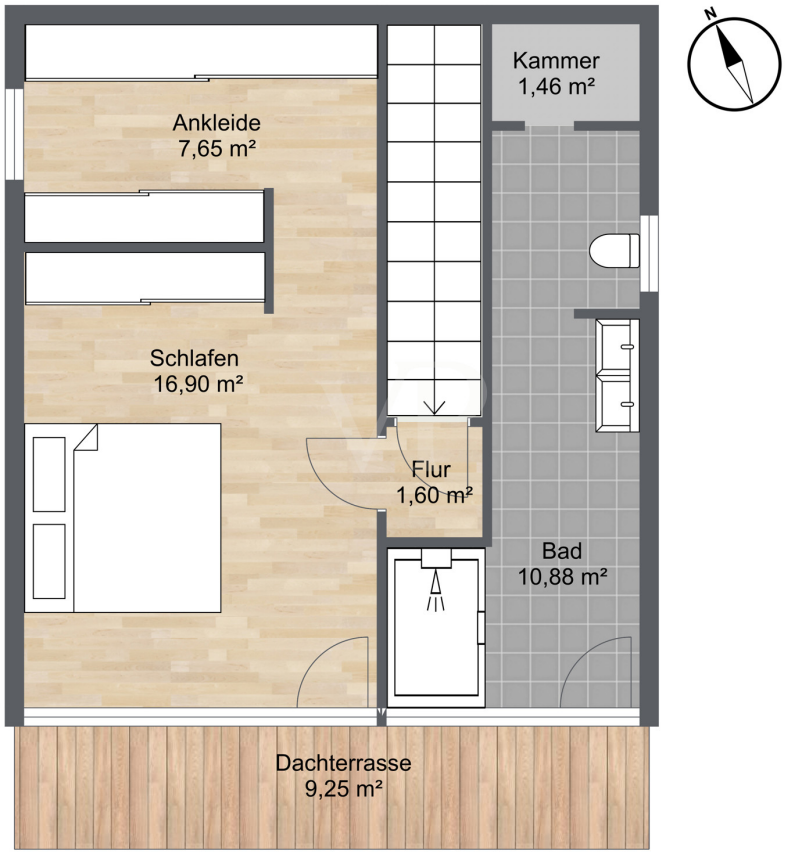
CODICE OGGETTO: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

Planimetrie




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



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 242250H2 - 82166 Gräfelfing

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Hadeed

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com