

Gräfelfing – Gräfelfing

STATE OF THE ART. Moderne Architektenvilla in Bestlage inkl. Außenpool

Objektnummer: 23225024



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 6.990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 352,2 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.097 m²

Objektnummer: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Auf einen Blick

Objektnummer	23225024
Wohnfläche	ca. 352,2 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	6.990.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 180 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A+

Objektnummer: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Die Immobilie



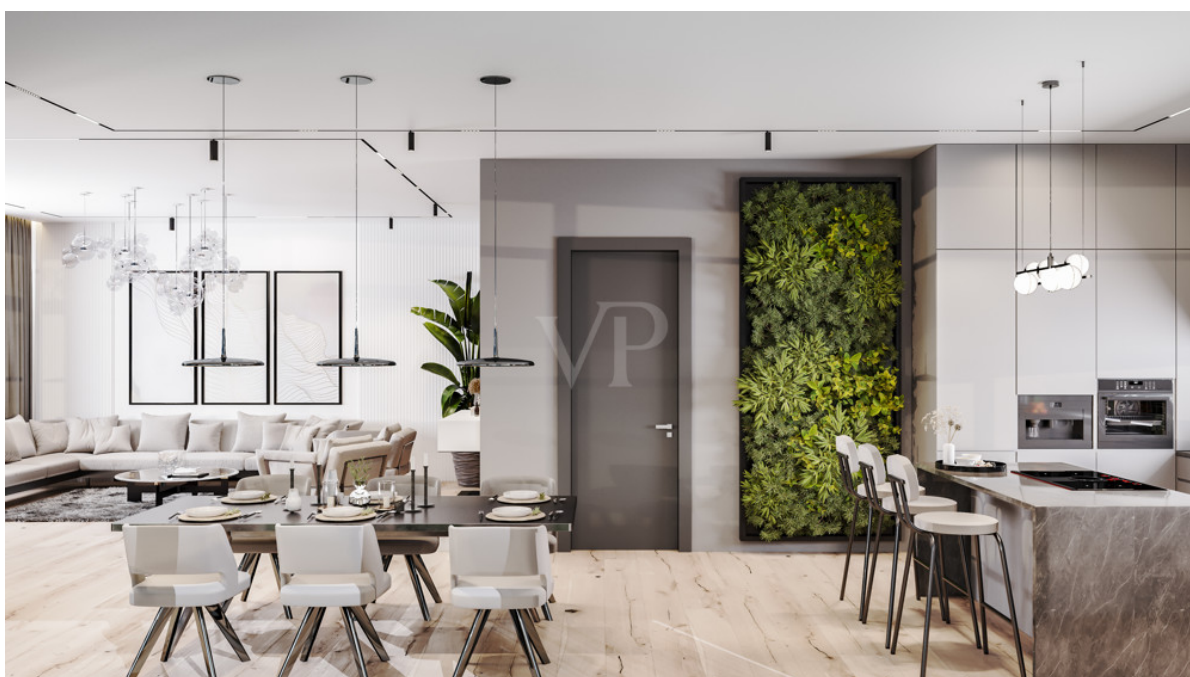
Objektnummer: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Die Immobilie



Objektnummer: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Die Immobilie



Objektnummer: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Die Immobilie



Objektnummer: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Die Immobilie



Objektnummer: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Die Immobilie



Objektnummer: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Die Immobilie



Objektnummer: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Die Immobilie



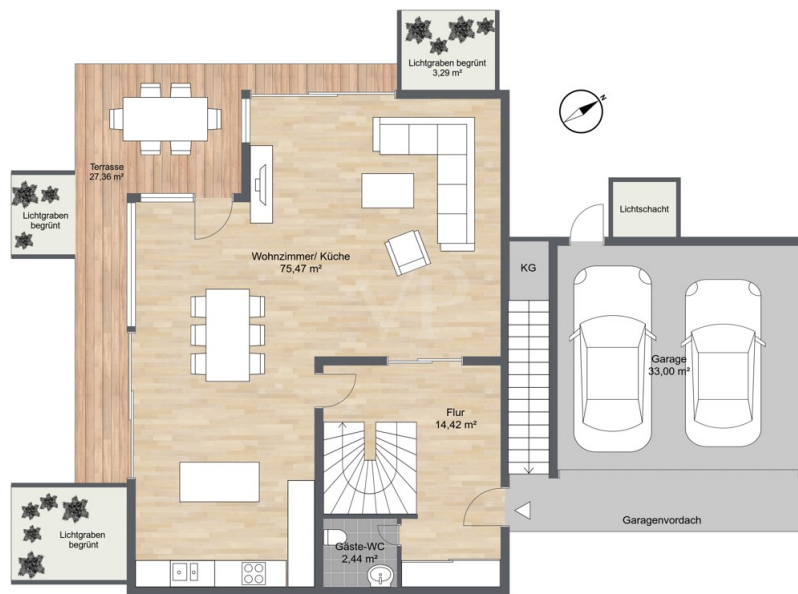
Objektnummer: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

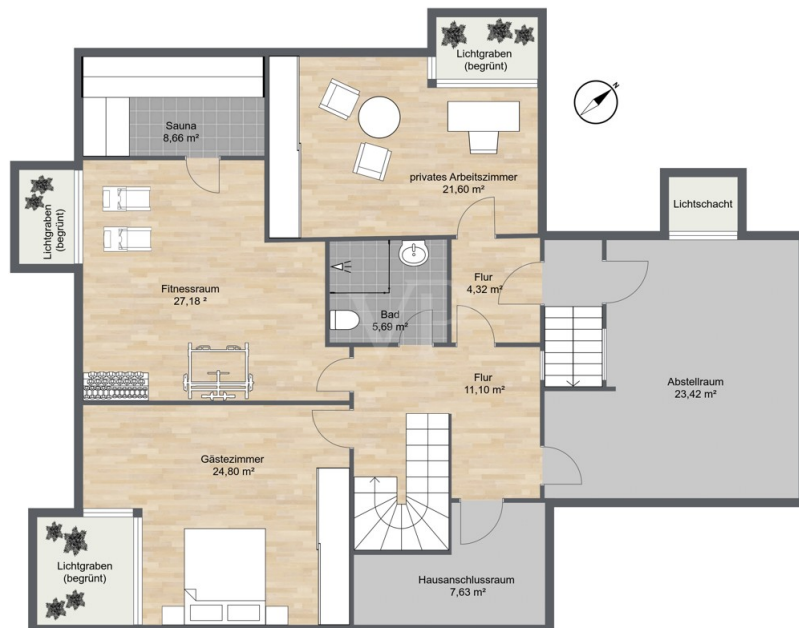
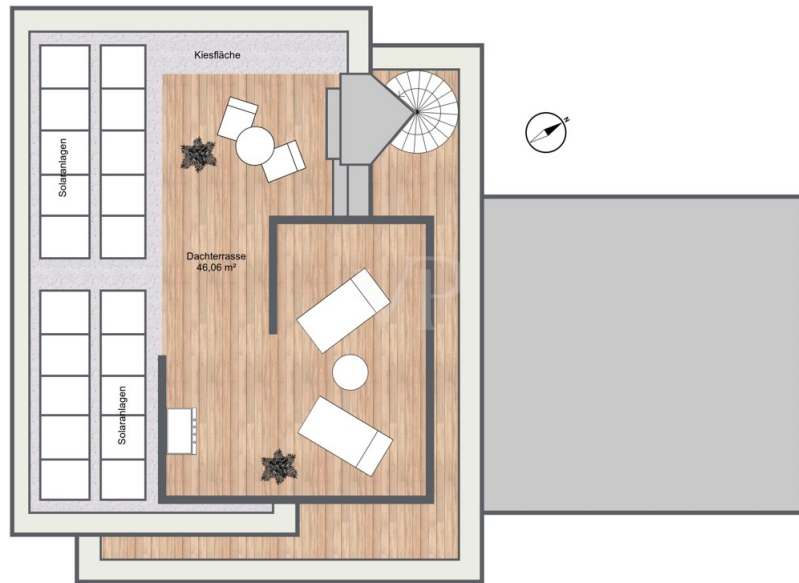
Die Immobilie

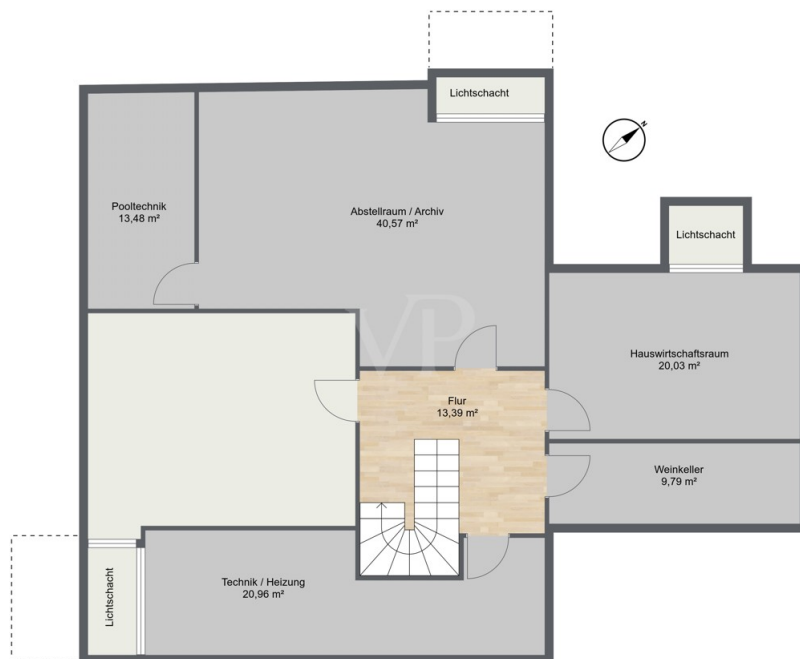


Objektnummer: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Grundrisse







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

Objektnummer: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Ein erster Eindruck

Diese exklusiv von uns angebotene Villa in der kubischen Ästhetik des Bauhauses wird in Bestlage von Gräfelfing realisiert. Großflächige Glasfronten und eine geradlinige Formensprache verleihen der Villa Klarheit, Leichtigkeit und Transparenz. Mehr als 500 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche stehen Ihnen in der neu gebauten Villa zur Verfügung, bei einer Raumhöhe von 3,20 Metern. Das Raumangebot verteilt sich über zwei oberirdische Vollgeschosse und zwei Untergeschosse. Die großzügige Dachterrasse lädt zum Sonnenbaden ein. Ein Wohn-/Essbereich mit offen gestalteter Küche, vier Schlafzimmern und vier Bädern bilden die Räumlichkeiten im Erdgeschoss. Auch in den durchdachten Untergeschossen erwarten Sie Highlights. So können Sie flexibel die Themen Arbeiten, Besuch und Hobby auf fünf vollwertig ausgestattete Zimmer verteilen. Neben dem Fitnessraum mit Spa-Bereich und Sauna, finden Sie hier einen Weinkeller sowie den Bereich Technik. Mit edelsten Parkettböden, Fußbodenheizung über alle Geschosse, puristisch durchdachten Badezimmern mit großformatigen Fliesen, Armaturen von Gessi und fast durchweg bodentiefen Glasfronten entsteht ein komfortables und entspannendes Wohnumfeld. Den perfekten Rahmen für Entspannung, Spiel und Gastlichkeit unter freiem Himmel bildet ein sonniger Südwestgarten mit Terrasse. * Auf Wunsch des Eigentümers veräußern wir das Grundstück nebst Bauplanung. ** Der Kaufpreis für das Grundstück inklusive Baugenehmigung beläuft sich auf 2.995.000 Euro. *** Der geplante Baubeginn ist für Frühjahr 2024 vorgesehen. Die Fertigstellung ist im Dezember 2025 geplant.

Objektnummer: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:

- * Bestlage von Gräfelfing
- * ca. 533 m² Wohn-Nutzfläche
- * ca. 1.097 m² Grundstücksfläche
- * Raumhöhe von 3,20 m
- * Home-Automation "myGekko" mit Steuerung von Licht, Jalousien, Rollläden, Raumtemperatur und schaltbaren Steckdosen
- * Beheizung durch Grundwasserwärmepumpe
- * Witterungsabhängige und individuell steuerbare Beschattungsmöglichkeiten
- * Hochwertige Parkettböden in allen Wohnräumen
- * Großformatige Boden- und Wandfliesen in Keller und Bad bis zu 1,20 m x 1,20 m
- * Luxuriöse Sanitärausstattung
- * Occhio Lichtsystem in allen Stockwerken
- * Reichhalter Treppen (Massivholz Eiche) inklusive Glashandlauf
- * Einbauküche mit Kochinsel und Gaggenau
- * Reps Pool mit Gegenstromanlage
- * Garderobe sowie Einbauschränke
- * Zutrittskontrolle mit Videoüberwachung und Motorschloss
- * Alarmanlage
- * Wohnraumbelüftung in allen Wohnräumen
- * Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Geschossen
- * Großraumgarage
- * Komplett angelegte Außenanlage mit Mähroboter und Bewässerungssystem
- * Großzügige Dachterrasse
- * Weinkeller
- * Spa-Bereich mit Fitnessraum und Sauna
- * Drei vollwertig ausgestattete Arbeitszimmer (optional Hobbyraum)
- * Gästezimmer
- * Klimaanlage
- * Photovoltaikanlage
- * Wallbox für Elektrofahrzeuge

Objektnummer: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Alles zum Standort

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-, Würth- 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%.

Objektnummer: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com