

Gräfelfing

# Wohnen direkt an der Würm: Exklusives Neubau- Massivhaus inklusive Grundstück

Objektnummer: 26225049



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

**KAUFPREIS: 1.899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 433 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26225049 - 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: 26225049 - 82166 Gräfelfing**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26225049
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2027
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	1.899.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 36 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

**Objektnummer: 26225049 - 82166 Gräfelfing**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>KEIN</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser- Wärmepumpe</b>		

Objektnummer: 26225049 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225049 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225049 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225049 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225049 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



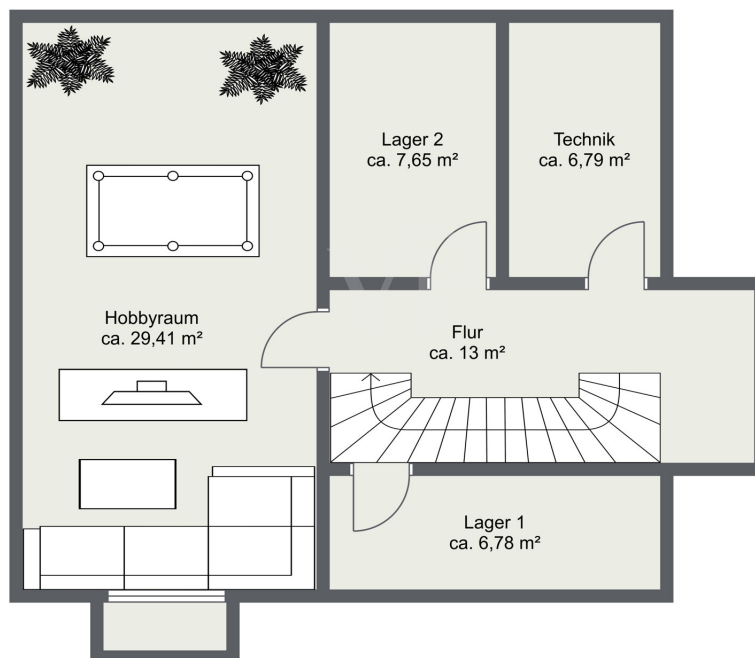
Objektnummer: 26225049 - 82166 Gräfelfing

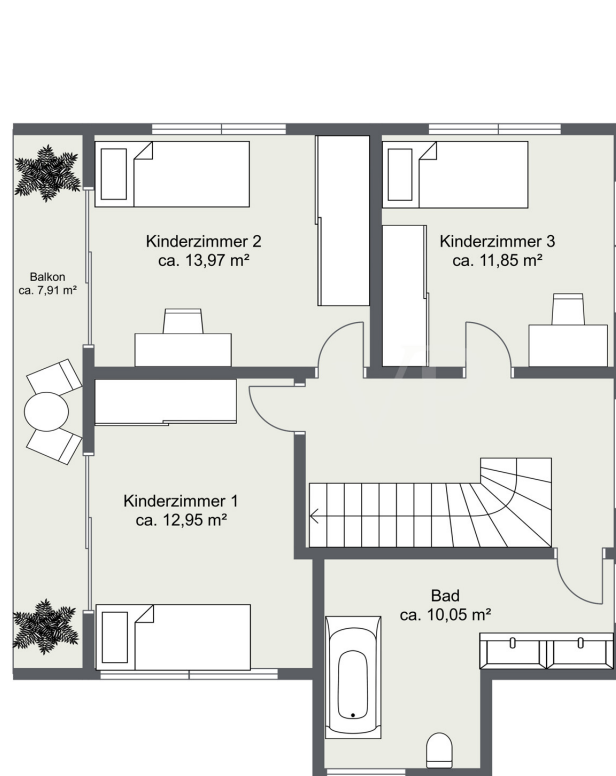
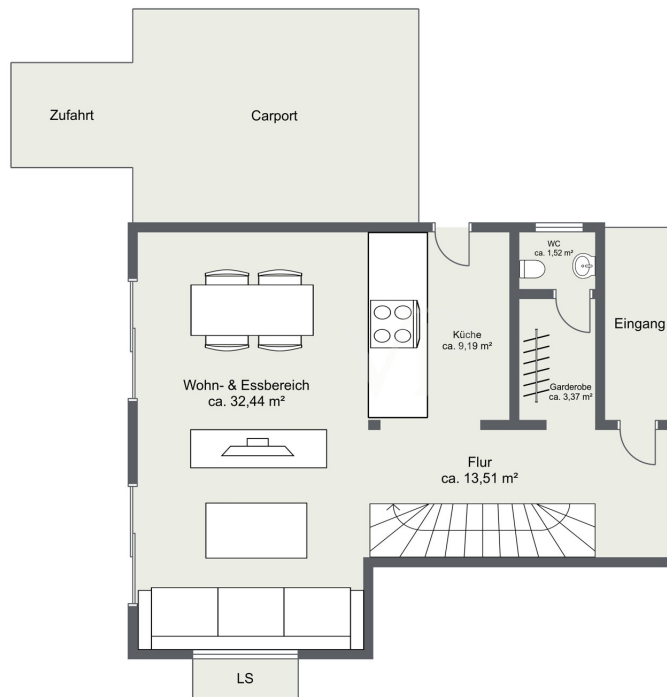
## Die Immobilie

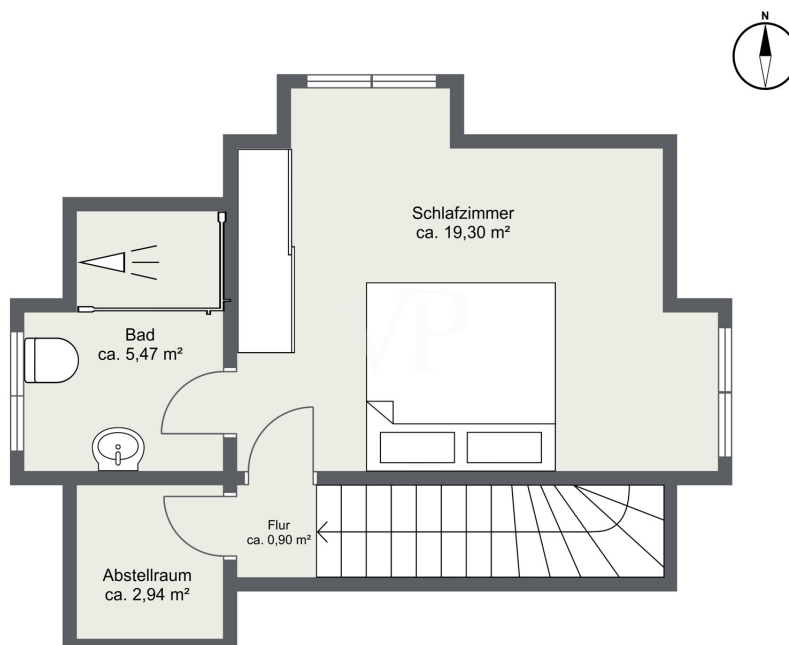


Objektnummer: 26225049 - 82166 Gräfelfing

## 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: 26225049 - 82166 Gräfelfing**

## Ein erster Eindruck

### Stilvoller Neubau nahe der Würm

Hier entsteht ein Zuhause, in dem Architektur, Wohnlichkeit und besondere Lagequalität harmonisch zusammenspielen. Die Nähe zur Würm schafft ein Wohnumfeld, das Ruhe, Naturbezug und hohe Lebensqualität verbindet. Modernes Design, großzügige Räume und ein durchdachter Grundriss schaffen ein Zuhause für Komfort, Familienleben und zeitgemäßes Wohnen.

Mit ca. 179,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 215,67 m<sup>2</sup> bietet das Einfamilienhaus ein großzügiges Raumangebot über mehrere Ebenen und überzeugt durch eine klare, alltagstaugliche Struktur.

### Wohnbereich zum Wohlfühlen

Beim Betreten des Hauses entsteht sofort ein Gefühl von Offenheit. Linker Hand liegt das hochwertig ausgestattete Gäste-WC, dezent in den Eingangsbereich integriert. Vom Flur führt der Weg in den weitläufigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche – ein kommunikativer Mittelpunkt für Kochen, Gespräche und gemeinsames Leben.

Großzügige Fensterflächen schaffen helle Räume und öffnen den Blick in den Garten. Die Terrasse erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet Platz für entspannte Stunden im Freien.

### Platz für die ganze Familie

Eine Treppe mit Eichenstufen führt ins Obergeschoss, wo drei helle Schlafzimmer Raum für individuelle Ideen bieten. Zwei Zimmer haben Zugang zu einem Balkon, ein weiterer Balkon kann vom größten Zimmer aus optional angebaut werden. Das Bad überzeugt mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Doppelwaschtisch.

### Privates Dachgeschoss

Das Dachgeschoss eignet sich ideal als private Elternetage. Das großzügige Schlafzimmer wird von einer breiten Fensterfront mit Gartenblick geprägt. Die Ankleide bietet Platz für maßgefertigte Schränke. Das Bad besticht durch hochwertige Materialien und moderne Ausstattung. Zwei Abstellräume runden das Stockwerk funktional ab.

### **Vielfalt im Untergeschoss**

**Das Untergeschoss erweitert das Raumangebot um vielseitig nutzbare Flächen. Der große Hobbyraum eignet sich für Sport, Heimkino, Arbeiten oder kreative Projekte. Ein Lagerraum kann optional zu einem weiteren Bad ausgebaut werden. Ergänzende Abstell- und Technikräume sorgen für Ordnung und Stauraum.**

### **Individuelle Gestaltung**

**Bodenbeläge, Fliesen, Türen und Sanitärausstattung können im Rahmen der Bemusterung nach eigenen Vorstellungen ausgewählt werden. So entsteht ein Zuhause, das den persönlichen Stil widerspiegelt und Raum für individuelle Gestaltung lässt.**

### **Qualität und Wohnkomfort**

**Massive Ziegelbauweise, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung auf allen Etagen sowie dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden schaffen ein behagliches, energieeffizientes Wohnklima. Optional kann eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung installiert werden, wodurch die Energieeffizienzklasse A erreicht wird. Die Terrassen- und Außenflächen werden fertiggestellt.**

### **Das perfekte Zuhause in Gräfelfing**

**Dieses Einfamilienhaus verbindet zeitlose Bauweise, klare Raumaufteilung und eine gefragte Lage nahe der Würm. Die grüne Umgebung, die gewachsene Wohnstruktur und der Freizeitwert entlang des Würmlaufs unterstreichen den Charakter dieses Standorts – ideal für alle, die naturnah wohnen und zugleich die Vorzüge Gräfelfings genießen möchten.**

### **Hinweis:**

**Die Planung und Baubeschreibung werden im Rahmen eines Generalunternehmervertrags angeboten. Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt 950.000 €. Die Bauausführung gemäß Baubeschreibung beträgt 949.000 €. Der Baubeginn ist kurzfristig möglich.**

**Objektnummer: 26225049 - 82166 Gräfelfing**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Besondere Lagequalität durch die Nähe zur Würm – nur ca. 100 Meter entfernt**
- \* **Ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- \* **Ca. 216 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche**
- \* **Neubau in Massivbauweise – energieeffizient, modern, wertbeständig**
- \* **Offener Wohn- und Essbereich mit eleganten Schiebetüren zur Terrasse**
- \* **Drei komfortabel geschnittene Schlafzimmer im Obergeschoss, ein Balkon**
- \* **Exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Wanne und Doppelwaschtisch**
- \* **Dachgeschoss als mögliches Elterngeschoss mit Schlafzimmer, Ankleide und Badezimmer**
- \* **Großer Hobbyraum im Untergeschoss – perfekt für Sport, Gäste oder Home-Entertainment**
- \* **Fußbodenheizung auf allen Etagen und moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe für maximalen Komfort**
- \* **Carport und Freiplatz bietet reichlich Platz für Ihre Fahrzeuge**
- \* **Individuelle Bemusterung für Böden, Türen, Fliesen und Sanitärausstattung möglich**

**Objektnummer: 26225049 - 82166 Gräfelfing**

## **Alles zum Standort**

Gräfelfing präsentiert sich als eine der begehrtesten Vorstadtlagen im Südwesten Münchens, die durch ihre exzellente Infrastruktur und ein familienfreundliches Wohnprofil besticht. Die harmonische Verbindung von hochwertigem Wohnraum, geprägt von eleganten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie stilvollen Villen, schafft ein Umfeld von besonderer Lebensqualität. Die schnelle S-Bahn-Anbindung ins Münchner Zentrum sowie die Nähe zur Autobahn gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit, die Berufspendler ebenso schätzen wie Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Die stabile Wirtschaftslage und der kontinuierliche Wertzuwachs des Immobilienmarktes unterstreichen die Attraktivität dieses Standortes, der Sicherheit und Zukunftsperspektive vereint.

Der Ort Gräfelfing selbst zeichnet sich durch seine grüne, ruhige Atmosphäre und ein sicheres Umfeld aus, das besonders Familien anspricht. Die Gemeinde bietet eine exklusive Wohnqualität, die durch begrenzte Neubauten und den Erhalt von Grünzonen geprägt ist. Hochwertige Schulen und Kindergärten sowie ein vielfältiges Freizeitangebot schaffen eine ideale Umgebung, in der Kinder behütet aufwachsen und Familien Gemeinschaft erleben können. Die Nähe zu bedeutenden Wirtschaftsstandorten und die hervorragende Anbindung an München machen Gräfelfing zu einem Ort, an dem sich Lebensqualität und berufliche Anforderungen perfekt ergänzen.

Für Familien bietet Gräfelfing ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen in fußläufiger Nähe. Kindergärten wie der St. Gisela Kindergarten und die Kinderkrippe sind nur wenige Minuten entfernt, ebenso wie die Grundschulen und weiterführenden Schulen, darunter das Kurt-Huber-Gymnasium, die alle bequem in 8 bis 12 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen wie der Fachschule für Braumeister und der LMU Campus Martinsried rundet das Bild eines standortnahen Bildungsnetzwerks ab. Gesundheit und Wohlbefinden werden durch eine Vielzahl von Ärzten, Apotheken und Kliniken in unmittelbarer Umgebung gewährleistet – von der Löwen-Apotheke direkt um die Ecke bis hin zur Wolfartklinik, die in weniger als 20 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für die tägliche Versorgung stehen diverse Supermärkte und Biomärkte in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die frische und hochwertige Produkte anbieten. Die Freizeitmöglichkeiten sind in Gräfelfing besonders reizvoll, da die Würm nur etwa 100 Meter entfernt fließt. Dieses nahegelegene, naturnahe Gewässer lädt zu idyllischen Spaziergängen, entspannenden Stunden am Wasser und vielfältigen Aktivitäten im Freien ein, die das Leben in dieser Gemeinde noch lebenswerter machen.

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen sowie die S-Bahn-Station Gräfelfing und Lochham, jeweils etwa 15 Minuten zu Fuß entfernt, hervorragend gewährleistet und ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.**

**Diese Kombination aus Sicherheit, hervorragender Infrastruktur, naturnahem Umfeld und einem vielfältigen Bildungs- und Freizeitangebot macht Gräfelfing zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Gemeinschaft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam Zukunft zu gestalten und Lebensqualität in jeder Hinsicht zu genießen.**

**Objektnummer: 26225049 - 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: 26225049 - 82166 Gräfelfing**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sascha Hadeed**

---

**Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing**

**Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0**

**E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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