

Gräfelfing

# Barrierefreie Exklusivität – Ihr Bungalow der Extraklasse

Objektnummer: 25225051



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

KAUFPREIS: 2.800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 249,32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.026 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25225051 - 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: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25225051                  |
| Wohnfläche   | ca. 249,32 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 9                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 6                         |
| Baujahr      | 1959                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 2.800.000 EUR                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergiebedarf            | 98.23 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.09.2035       | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befeuierung                | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 1959          |

Objektnummer: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



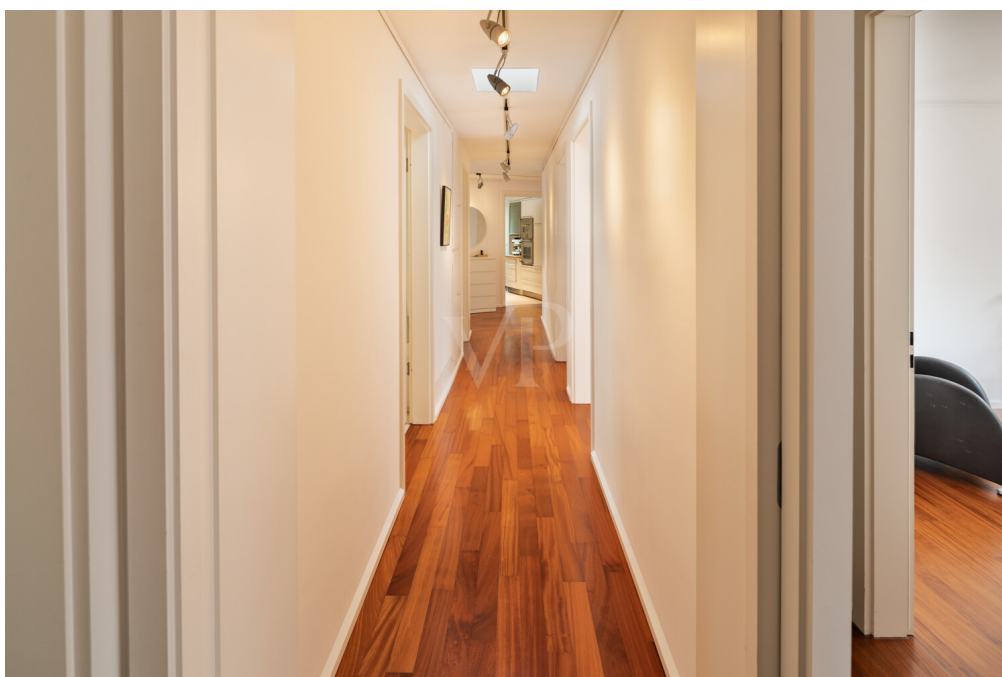
Objektnummer: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225051 - 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: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Ein erster Eindruck

### Wohn- & Lebensräume mit Charakter:

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der die offene und durchdachte Architektur des Hauses spürbar macht. Rechts erschließen sich die privaten Rückzugsräume mit Schlafzimmern, während sich links die Küche und der weite Wohn- und Essbereich anschließen. Hochwertiges Doussie-Parkett, stimmungsvolle Occhio-Lichtsysteme und die angenehme Fußbodenheizung verleihen dem gesamten Bereich eine warme und einladende Atmosphäre.

Das Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, einer großen Schiebetür und einem stilvollen Kamin – ein Raum, der zum Mittelpunkt des Familienlebens wird. Die sonnige Süd- und Westausrichtung sorgt den ganzen Tag über für ein helles, freundliches Ambiente. Die angrenzende Küche, ausgestattet mit Geräten von Gaggenau und Miele, verbindet Design und Funktionalität und wird zum Treffpunkt für gemeinsames Kochen und Genießen.

### Gartenidylle & Außenbereiche:

Eine große Südwest-Terrasse, der liebevoll angelegte Garten und ein überdachter Freisitz, der Garage und Haus verbindet, machen den Außenbereich zum privaten Rückzugsort. Hier können Sie Sommerabende genießen, entspannen und gesellige Stunden mit Familie und Freunden verbringen.

### Barrierefreies Wohnen ohne Kompromisse:

Dieser Bungalow ist vollständig rollstuhlgerecht konzipiert – vom Zugang über eine Rampe bis in jede Etage. Elektrische Schiebetüren, herabgesetzte Lichtschalter, großzügige Bewegungsflächen und unterfahrbare Einbauten sorgen für ein komfortables, barrierefreies Wohngefühl, ohne den Charme eines klassischen Hauses zu verlieren.

Das Elternbad überzeugt mit einem unterfahrbaren Designerwaschbecken, einer bodengleichen Dusche mit integrierter Sitzbank und Handtuchheizkörpern, die gleichzeitig als stabile Griffeleisten dienen. Auch die Küche wurde unterfahrbar geplant, damit alle Arbeitsbereiche mühelos erreichbar sind.

Ein Plattformlift verbindet Erd- und Untergeschoss und ist auf große E-Rollstühle

ausgelegt – so sind auch Heimkino, Gästezimmer und Bad im Souterrain komplett barrierefrei nutzbar. Rollstuhlgerechte Rampen an Haus- und Praxiseingang, ein elektrischer Türöffner, elektrisch steuerbare Sichtblenden in den Bädern sowie eine elektrische Garagentorsteuerung runden dieses Komfortkonzept ab.

#### Zukunftsweisende Energieeffizienz:

Dieses Haus überzeugt auch technisch: Ein Gasbrennwertkessel von Paradigma sorgt zusammen mit einem 1.000 l Solarspeicher und drei Solarthermie-Modulen für Warmwasser und Heizungsunterstützung. Zwei Photovoltaikanlagen – eine mit 4,8 kWp zur Volleinspeisung und eine 1-phasige Eigenverbrauchsanlage (4,9 kWp) mit insgesamt 6 kWh Energiespeicher, davon 3 kWh als Notstromspeicher – sichern maximale Energieeffizienz und Autarkie.

Fußbodenheizung und Heizkörper sorgen für ein angenehmes Raumklima. Wasserleitungen und alle Installationen wurden 2002 erneuert, die Praxistoilette und zwei weitere Bäder 2015/2016 modernisiert. Die Elektrik wurde 2002 vollständig ersetzt und 2015 optimiert. Fenster, Wände und Dach verfügen über einen zeitgemäßen Vollwärmeschutz und garantieren niedrige Betriebskosten.

#### Separater Wohn- und Arbeitsbereich:

Dieser separate Bereich eignet sich perfekt als Büro, Praxis oder Atelier – oder als exklusiver Gästebereich. Ein eigener, repräsentativer Zugang mit großflächigen Fenstern lässt viel Licht herein und verleiht diesem Bereich eine offene, einladende Atmosphäre. Hier befinden sich ein elegantes Gäste-WC sowie der Aufzug, der beide Etagen des Hauses barrierefrei verbindet. Das angrenzende Arbeitszimmer öffnet sich mit elektrischen Schiebetüren zum Wohnbereich und schafft so einen fließenden Übergang zwischen Arbeiten und Wohnen.

Objektnummer: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS:

- \* Großzügige, lichtdurchflutete Architektur mit bodentiefen Fenstern und fließenden Raumübergängen
- \* Vollständig barrierefreies Wohnkonzept – mit Aufzug, elektrischen Schiebetüren, herabgesetzten Lichtschaltern und unterfahrbaren Designerwaschbecken, sowie Kochherd
- \* Durchgängiges Doussie-Parkett, Occhio-Lichtsysteme und Fußbodenheizung
- \* Luxuriöser Elternbereich mit begehbare Ankleide, direktem Terrassenzugang und hochwertigem Bad mit Hansgrohe-Armaturen
- \* Helles Souterrain mit Gästezimmer, Bad, Heimkino, Weinkeller, Hobbyraum und Waschküche mit direktem Wäscheschacht
- \* Exklusive Küche mit Gaggenau- und Miele-Geräten
- \* Großzügige Terrasse, liebevoll angelegter Garten und überdachter Freisitz für wetterunabhängige Aufenthalte
- \* Moderne Duplexgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge und direktem Zugang zum Freisitz
- \* Zukunftssicheres Energiekonzept: Gasbrennwertheizung, Geothermie, Solarthermie, zwei Photovoltaikanlagen mit Batteriespeicher und Notstromlösung
- \* Bezugsfrei und sofort verfügbar – ohne Renovierungsstau, direkt einzugsbereit

Objektnummer: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer der besten und ruhigsten Wohnlagen innerhalb der Gartenstadt Gräfelfing. Die Umgebung ist geprägt von einer lockeren Bebauung mit stilvollen Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und altem Baumbestand – ein charakteristisches Merkmal dieser exklusiven Wohngegend. Die Straße selbst ist nahezu verkehrsfrei und bietet eine idyllische, familienfreundliche Atmosphäre mit hoher Lebensqualität.

Die Nähe zum charmanten Ortskern von Gräfelfing unterstreicht die Attraktivität dieser Lage. In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß oder mit dem Fahrrad zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Feinkostläden, Cafés, Restaurants, Apotheken und Dienstleister. Auch das kulturelle Leben kommt nicht zu kurz: Das örtliche Kino, eine gut sortierte Bibliothek und diverse Veranstaltungen bieten Unterhaltung auf hohem Niveau.

Für Familien besonders attraktiv ist das exzellente Bildungsangebot. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen – darunter das überregional renommierte Kurt-Huber-Gymnasium – befinden sich in direkter Nähe.

Gräfelfing überzeugt zudem durch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die fußläufig erreichbare S-Bahnhaltestelle (Linie S6) verbindet den Ort in rund 20 Minuten mit der Münchner Innenstadt und in etwa 15 Minuten mit dem Starnberger See. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien, die unter anderem nach Großhadern (zur nächsten U-Bahn-Station), Pasing und Martinsried führen.

Auch mit dem Auto ist die Lage ideal angebunden: Die Autobahnen A96 und A99 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

Der hohe Freizeitwert der Umgebung trägt wesentlich zur Beliebtheit Gräfelfings bei. Die Würm mit ihren Uferwegen, der Paul-Diehl-Park, zahlreiche Sport- und Tennisvereine sowie idyllische Biergärten laden zur aktiven Erholung ein. Zudem befinden sich mit dem Schlosspark Nymphenburg, dem Botanischen Garten und dem Schloss Blumenburg herausragende Naherholungsziele in der Umgebung. Die oberbayerischen Seen – insbesondere der Starnberger See, der Ammersee und der Wörthsee – sind ebenfalls schnell erreichbar.

Diese Mikrolage vereint naturnahes Wohnen, gehobenes Umfeld und eine perfekte

Anbindung – ein ideales Wohnumfeld für Menschen mit hohen Ansprüchen.

Objektnummer: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 98.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

### 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: 25225051 - 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)