Gräfelfing – Gräfelfing

Architekten Villa mit hochklassiger Ästhetik und Spa-Bereich in sehr guter Lage von Gräfelfing

Objektnummer: 24225019-2

KAUFPREIS: 2.590.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 204 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 388 m²

Objektnummer: 24225019-2 - 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: 24225019-2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Auf einen Blick

Objektnummer	24225019-2
Wohnfläche	ca. 204 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	2025
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	2.590.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Zustand der Immobilie	projektiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 109 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24225019-2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 24225019-2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Die Immobilie

Objektnummer: 24225019-2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Die Immobilie

Objektnummer: 24225019-2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

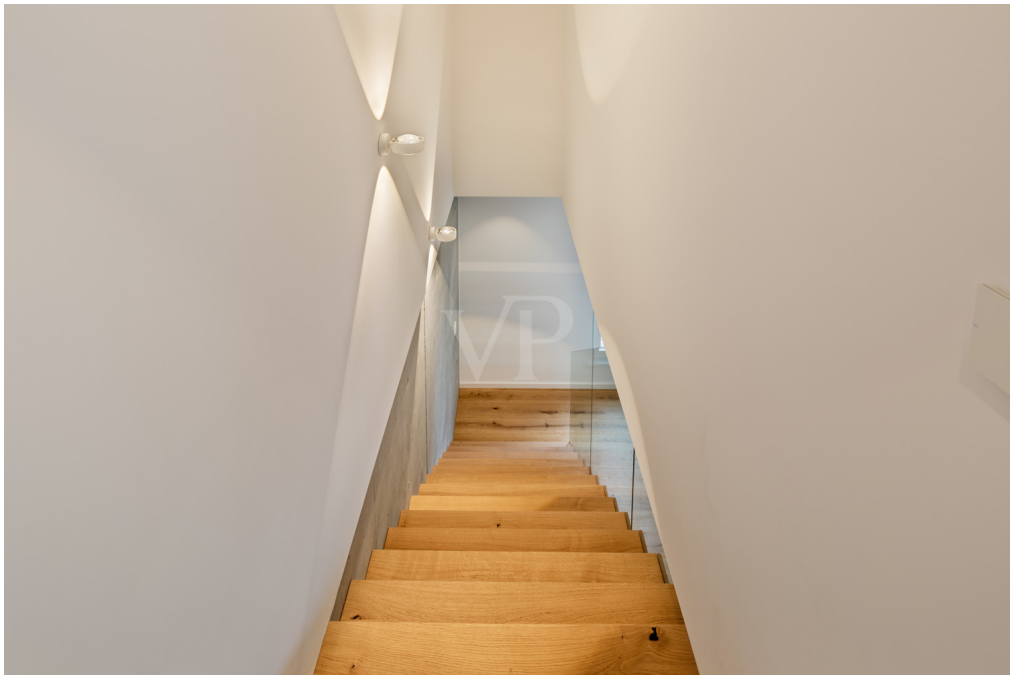
Die Immobilie

Objektnummer: 24225019-2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Die Immobilie

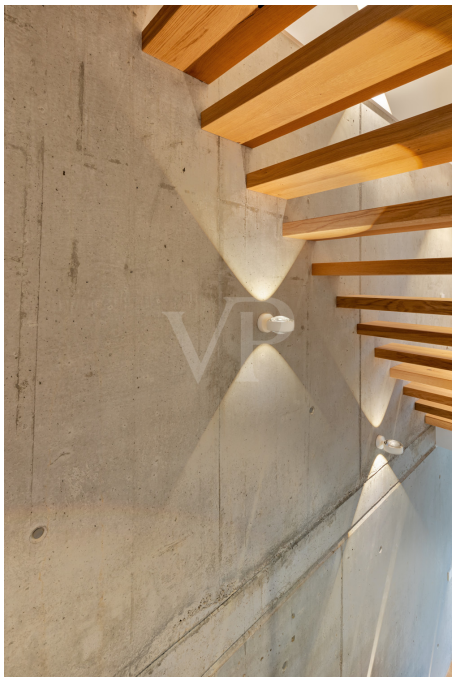
Objektnummer: 24225019-2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Die Immobilie



Objektnummer: 24225019-2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Die Immobilie



Objektnummer: 24225019-2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

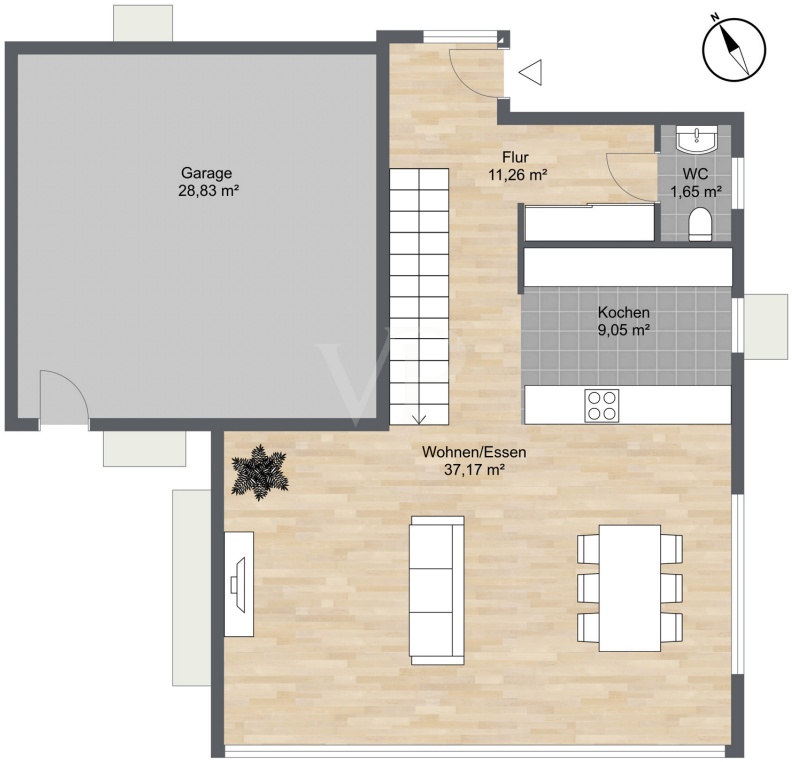
Die Immobilie

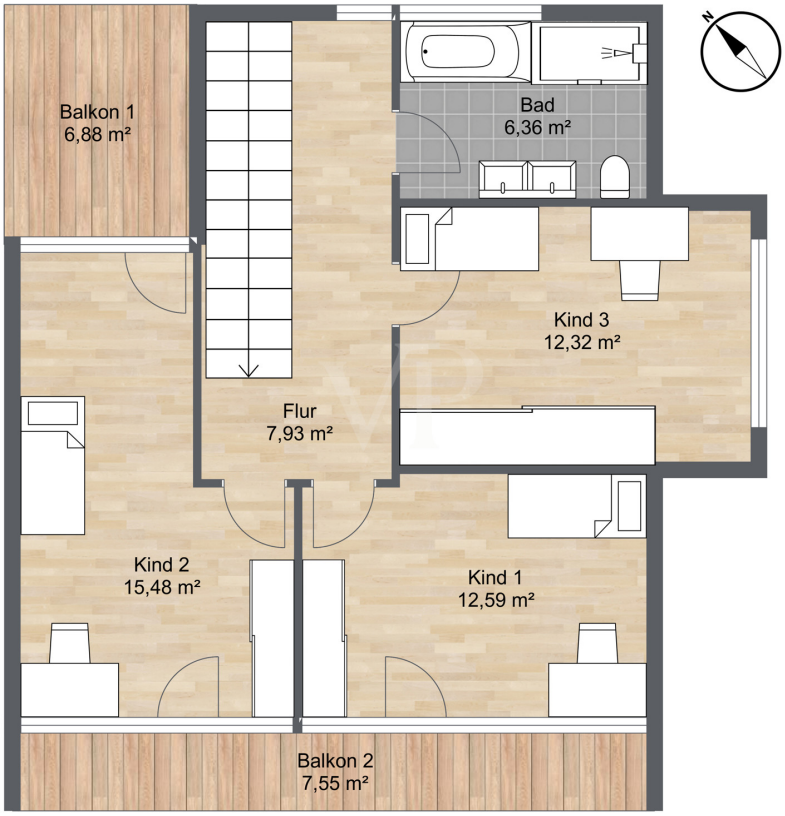
Objektnummer: 24225019-2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

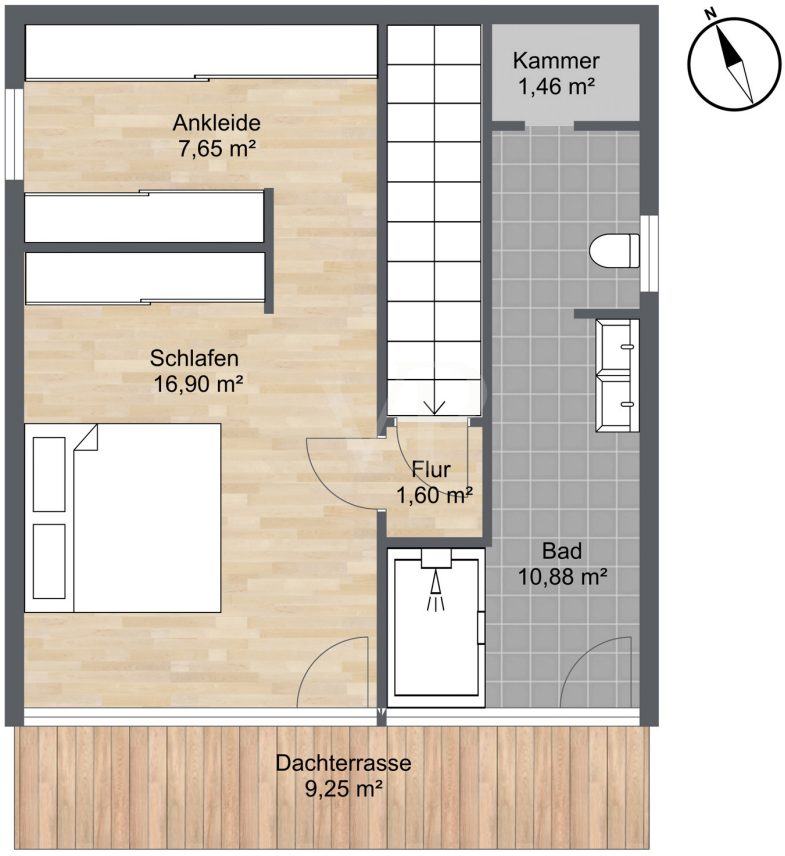
Die Immobilie

Objektnummer: 24225019-2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Grundrisse




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



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: 24225019-2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Villa, die von uns angeboten wird und sich in der kubistischen Ästhetik des Bauhauses präsentiert, wird in einer erstklassigen Lage in Gräfelfing realisiert. Ein architektonisches Meisterwerk, das Funktionalität und Design in perfekter Harmonie vereint. Mit einer großzügigen Wohn- und Nutzfläche von über 300 m² bietet die neugebaute Villa eine luxuriöse Lebensumgebung. Im Erdgeschoss werden der Küchen- und Essbereich zu einem weitläufigen Wohn- und Essbereich vereint, der durch seine Offenheit und Großzügigkeit besticht. Große Fensterfronten durchfluten den Raum mit natürlichem Licht, während hochwertige LED-Spots für eine stimmungsvolle Beleuchtung sorgen und eine einladende Atmosphäre schaffen. Vom Wohnbereich aus gelangt man nahtlos auf die sonnige Südterrasse, die einen malerischen Blick auf den optionalen Pool und den uneinsehbaren Garten bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und die Ruhe und Privatsphäre genießen. Das Obergeschoss beherbergt drei geräumige Kinderzimmer und ein stilvolles Badezimmer. Im Dachgeschoss erstreckt sich der großzügige Elternbereich, der mit einer eigenen Ankleide, einer gemütlichen Dachterrasse und einem luxuriösen En-Suite Badezimmer ausgestattet ist. Ein Rückzugsort der Extraklasse, der Komfort und Eleganz vereint. Im Dachgeschoss erstreckt sich der großzügige Elternschlafbereich, der als privater Rückzugsort konzipiert ist. Ein geräumiges Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Kingsize-Bett und stilvolle Möbel, während bodentiefe Fenster mit anliegender Dachterrasse einen atemberaubenden Blick auf die Umgebung ermöglichen und eine harmonische Verbindung zur Natur schaffen. Das angrenzende En-Suite Badezimmer ist eine Oase der Entspannung und des Luxus. Hochwertige Armaturen, edle Materialien und eine moderne Gestaltung verleihen dem Badezimmer eine exklusive Atmosphäre. Eine freistehende Badewanne lädt zum Verweilen ein, während eine begehbare Regendusche ein erfrischendes Duscherlebnis bietet. Zusätzlich bietet der Kellerbereich der Villa noch weitere Annehmlichkeiten. Ein geräumiger Wellnessbereich mit Sauna und Ruhezone lädt zum Entspannen und Regenerieren ein, während ein Fitnessraum mit modernsten Geräten Ihre sportlichen Ambitionen unterstützt. Des Weiteren finden sich hier praktische Abstellräume und eine Waschküche, die den Alltag erleichtern und für Ordnung sorgen. Der Außenbereich der Villa ist ebenso beeindruckend wie das Innere. Eine großzügige Gartenanlage mit sorgfältig angelegten Beeten und einer Vielzahl von Pflanzen schafft eine grüne Oase der Ruhe. Eine gepflegte Rasenfläche lädt zu geselligen Stunden im Freien ein, während eine elegante Terrasse mit stilvollen Sitzgelegenheiten perfekte Möglichkeiten für Outdoor-Unterhaltung bietet. Ein automatisches Bewässerungssystem und eine hochmoderne Beleuchtungsanlage sorgen für Komfort und Sicherheit im Gartenbereich, während eine Doppelgarage mit elektrischem Tor Platz für zwei

Fahrzeuge bietet und Ihre Mobilität gewährleistet. Diese Villa ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben, Entspannen und Genießen. Eine Investition in Ihre Zukunft und Ihren Lebensstil.

Objektnummer: 24225019-2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Bestlage von Gräfelfing
* Home-Automation "myGekko" mit Steuerung von Licht, Jalousien, Rollläden, Raumtemperatur und schaltbaren Steckdosen
* Beheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe
* Photovoltaikanlage
* 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
* Alarmanlage
* Wohnraumbelüftung in allen Wohnräumen
* Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Geschossen
* Separater Zugang zum Kellergeschoss
* Zwei vollwertige Gästezimmer im Kellergeschoss
* Großzügiger Hobbyraum im Untergeschoss mit eigenem Duschbad
* Sauna
* LED-Einbauspots in allen Stockwerken
* Doppelgarage
* Komplett angelegte Außenanlage mit Mähroboter und Bewässerungssystem
* Vorbereitungen für Klimaanlagen und Wallbox für Ihren Elektro-PKW

Objektnummer: 24225019-2 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24225019-2 - 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 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: 24225019-2 - 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