Gräfelfing

# Exklusive Bauhaus-Villa in zentraler Lage von Gräfelfing – Architektur trifft Eleganz

***Objektnummer: 242250H4***

**KAUFPREIS: 1.919.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 408 m²**

**Objektnummer: 242250H4 - 82166 Gräfelfing**


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

**Objektnummer: 242250H4 - 82166 Gräfelfing**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 242250H4 |
| Wohnfläche | ca. 204 m² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 4 |
| Baujahr | 2025 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.919.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises ( Grundstückspreis) |
| Zustand der Immobilie | projektiert |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 109 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

**Objektnummer: 242250H4 - 82166 Gräfelfing**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |

**Objektnummer: 242250H4 - 82166 Gräfelfing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 242250H4 - 82166 Gräfelfing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 242250H4 - 82166 Gräfelfing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 242250H4 - 82166 Gräfelfing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 242250H4 - 82166 Gräfelfing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 242250H4 - 82166 Gräfelfing**

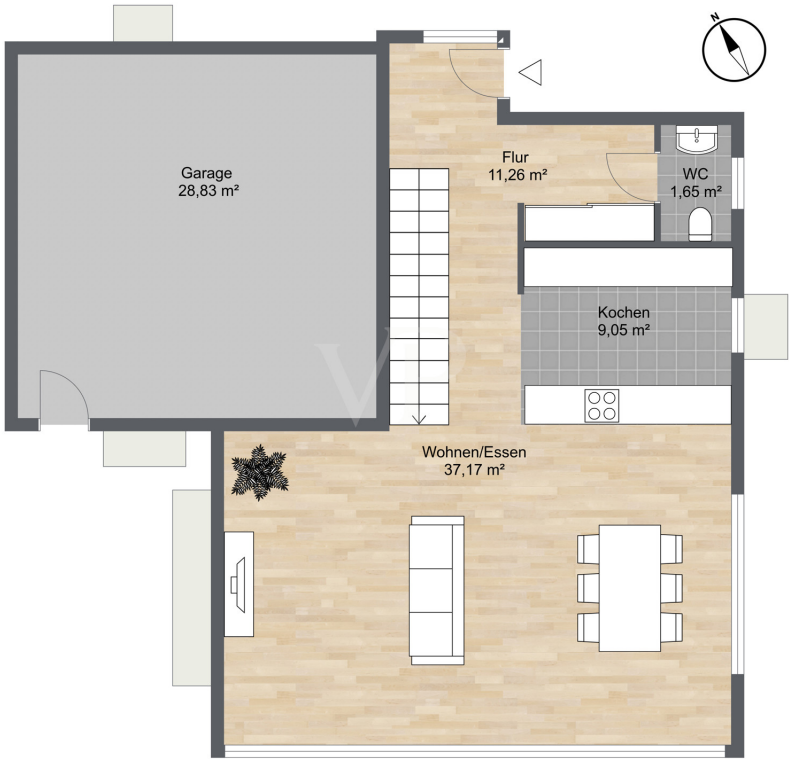
# Die Immobilie

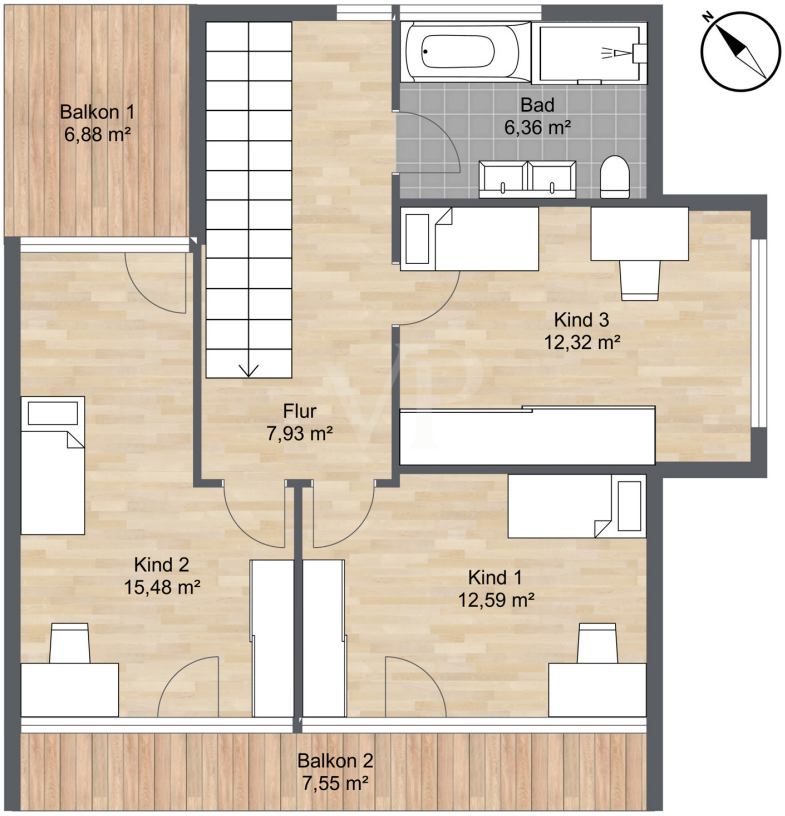
**Objektnummer: 242250H4 - 82166 Gräfelfing**

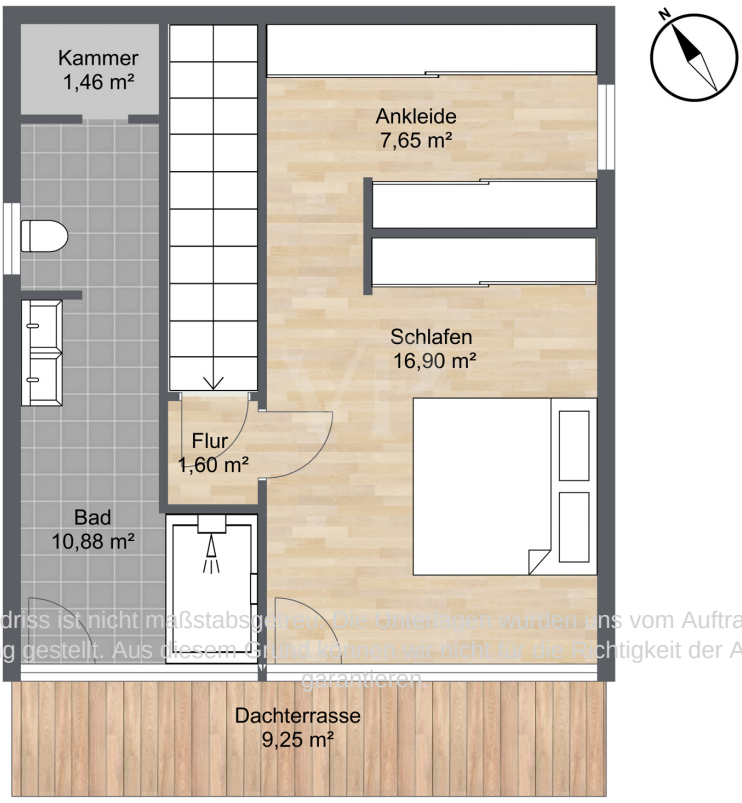
# Die Immobilie

**Objektnummer: 242250H4 - 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: 242250H4 - 82166 Gräfelfing**

# Ein erster Eindruck

Diese von uns angebotene Villa vereint die klare Formensprache des Bauhauses mit modernem Wohnkomfort und entsteht in einer der besten Lagen Gräfelfings. Ein architektonisches Statement, das Design und Funktionalität harmonisch verbindet.

Mit einer Wohn- und Nutzfläche von über 300 m² bietet diese Neubauvilla ein exklusives Wohnambiente. Im Erdgeschoss gehen Küche, Wohn- und Essbereich fließend ineinander über und überzeugen durch Offenheit und Großzügigkeit.

Bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume, während hochwertige LED-Spots eine angenehme Atmosphäre schaffen. Die angrenzende Südterrasse eröffnet einen herrlichen Blick in den uneinsehbaren Garten mit optionalem Pool.

Das Obergeschoss verfügt über drei geräumige Kinderzimmer und ein stilvolles Badezimmer. Im Dachgeschoss erstreckt sich der großzügige Elternbereich mit Ankleide, Dachterrasse und luxuriösem En-Suite-Bad – ein Rückzugsort mit besonderem Charme.

Der Wellnessbereich im Untergeschoss bietet Sauna, Ruhezone und Fitnessraum. Ergänzend stehen praktische Abstellräume sowie eine Waschküche zur Verfügung.

Diese Villa ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Ort zum Ankommen, Entspannen und Genießen.

**Objektnummer: 242250H4 - 82166 Gräfelfing**

# Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Sehr gute Lage Gräfelfing
* Home-Automation "myGekko" mit Steuerung von Licht, Jalousien, Rollläden, Raumtemperatur und schaltbaren Steckdosen
* 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
* 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: 242250H4 - 82166 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: 242250H4 - 82166 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: 242250H4 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com