

Gräfelfing

# Doppelhaushälfte mit Entwicklungspotenzial auf 530 m<sup>2</sup> Grundstück in Gräfelfinger Bestlage

Objektnummer: 25225038



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

**KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 531 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25225038 - 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: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25225038                 |
| Wohnfläche   | ca. 148,8 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 5                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 3                        |
| Baujahr      | 1978                     |
| Stellplatz   | 1 x Garage               |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.150.000 EUR                                                                      |
| Haustyp               | Doppelhaushälfte                                                                   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                              |
| Bauweise              | Massiv                                                                             |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC,<br>Sauna, Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon     |

**Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 07.07.2035 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 115.53 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Baujahr laut Energieausweis | 2007           |

Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie





Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie





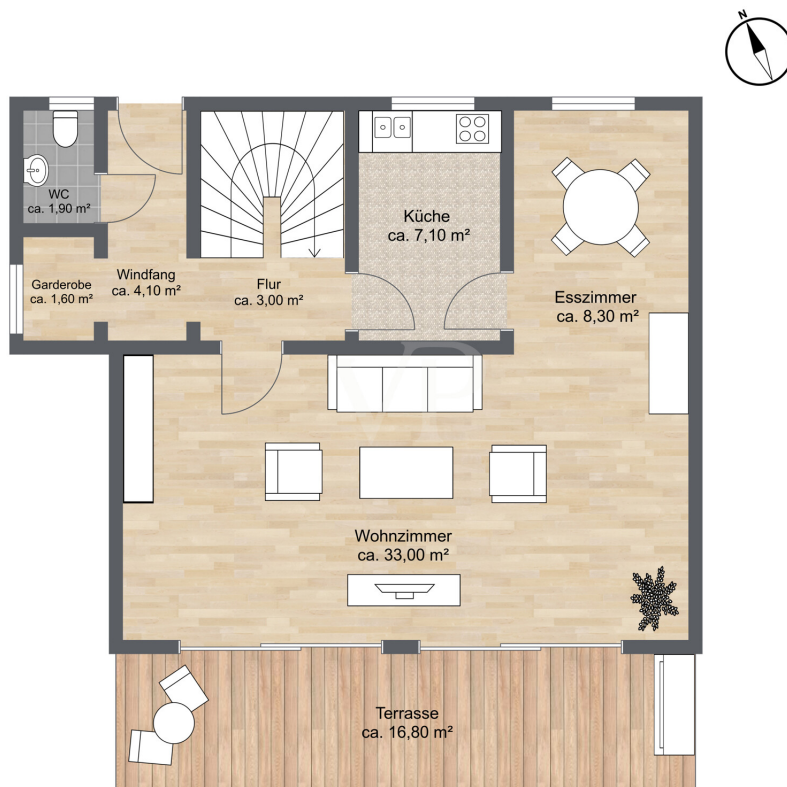
**Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

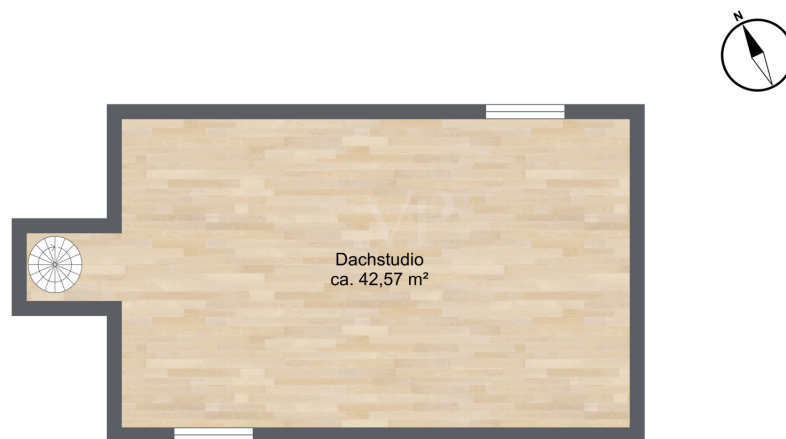
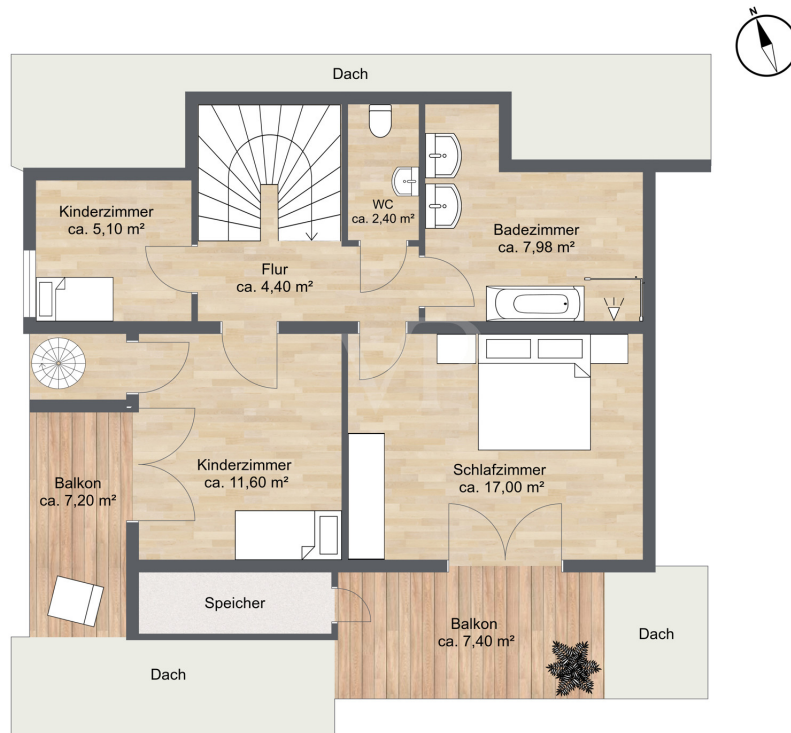
## **Die Immobilie**



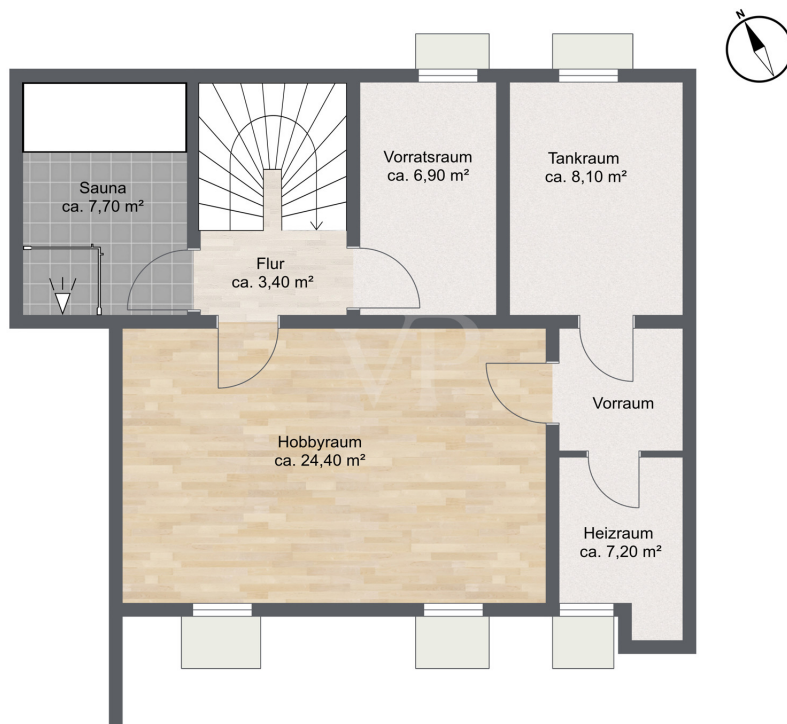
Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## 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: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1978 liegt auf einem ca. 531 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer äußerst gefragten und bemerkenswert ruhigen Wohngegend. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Vollgeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen vollunterkellerten Bereich und bietet damit ein großzügiges Raumangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare oder Familien mit Platzbedarf und Gestaltungswünschen.

Der Zugang erfolgt über einen Windfang mit integrierter Garderobenlösung, der in den zentralen Flur des Hauses führt. Von hier aus sind das Gäste-WC sowie der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich erreichbar. Bodentiefe Schiebetüren sorgen für eine angenehme Belichtung und eröffnen den Blick in den liebevoll gestalteten Garten. Das weitläufige, sonnige Grundstück überzeugt durch seine gepflegte Anlage und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Die angrenzende Küche fügt sich funktional in das Raumkonzept ein und bietet Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung. Im Erdgeschoss ist der Wohn- und Essbereich mit Parkett ausgestattet, während Flur und Küche über einen pflegeleichten Fliesenboden verfügen.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Zwei der Räume bieten jeweils Zugang zu einem eigenen Balkon und schaffen damit zusätzliche private Freiflächen. Das dritte Zimmer eignet sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Über eine in eines der Schlafzimmer integrierte Wendeltreppe gelangt man direkt in das ausgebaute Dachgeschoss. Dieser zusätzliche Bereich lässt sich vielseitig nutzen, beispielsweise als Hobbyraum, Homeoffice oder individueller Rückzugsort. Die Räume im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss sind derzeit mit Teppichboden ausgestattet.

Der vollunterkellerte Bereich erweitert das Platzangebot erheblich. Neben klassischen Nutz- und Technikräumen stehen ein beheizter Hobbyraum sowie ein separater Saunabereich mit Dusche zur Verfügung – ideal für Freizeitgestaltung oder entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Diese Immobilie überzeugt durch ihren besonderen Charakter, das großzügige Grundstück, den weitläufigen Garten, die durchdachte Aufteilung sowie die außergewöhnlich ruhige Lage. Ein Haus mit viel Potenzial für alle, die ein Zuhause mit individuellen Entfaltungsmöglichkeiten suchen. Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer Besichtigung selbst

von den Qualitäten dieser Immobilie zu überzeugen.

**Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## **Ausstattung und Details**

### **HIGHLIGHTS:**

- \* Familienfreundliche Doppelhaushälfte in Gräfelfing
  - \* Besonders ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität
  - \* Großzügiges Grundstück mit ca. 531m<sup>2</sup> Fläche
  - \* Durchdachte Raumaufteilung über zwei Etagen plus ausgebautem Dachgeschoss
  - \* Helles Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Schiebetüren und Zugang zur überdachten Terrasse
  - \* Weitläufiger, sonniger Garten mit viel Platz für Erholung, Spiel und Gestaltung
  - \* Zwei überdachte Terrassen im Garten – ideal für gesellige Stunden im Freien
  - \* Drei Schlafzimmer im Obergeschoss, zwei davon mit eigenem Balkon
  - \* Ausgebautes Dachgeschoss, vielseitig nutzbar (z. B. Homeoffice, Hobbyraum)
  - \* Beheizter Hobbyraum im Keller
  - \* Parkettboden im Wohn-/Essbereich, Fliesen in Küche und Flur, Teppichboden im OG und DG
  - \* Renovierungsbedürftiger Zustand bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung
- 
- \* Ruhige, gewachsene Wohnlage in attraktiver Umgebung
  - \* Gute Anbindung an ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten



**Objektnummer: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer der besten und ruhigsten Wohnlagen Gräfelfings – nur wenige Gehminuten vom historischen Ortskern entfernt. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, charmanten Villen aus der Jahrhundertwende und großzügigen Grundstücken mit altem Baumbestand. Hier vereinen sich stilvolles Wohnen, gewachsene Nachbarschaftsstrukturen und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium, verschiedene Kindergärten sowie weitere Schulen liegen im näheren Umkreis.

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der S-Bahnhof Gräfelfing. Von hier aus erreichen Sie die Münchner Innenstadt in rund 20 Minuten, den Starnberger See in etwa 15 Minuten. Mehrere Buslinien binden die Umgebung zudem an benachbarte Stadtteile und U-Bahn-Stationen an. Auch mit dem Auto ist die Anbindung optimal: Die Autobahnanschlusstellen zur A96 und A99 befinden sich in kurzer Distanz und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie der oberbayerischen Seenlandschaft.

Für Natur- und Sportliebhaber bietet die nahegelegene Würm mit ihren Spazierwegen sowie die umliegenden Forst- und Naherholungsgebiete ideale Bedingungen zur Entspannung und Aktivität im Freien. Zahlreiche Biergärten, der Botanische Garten, Schloss Blütenburg und der Nymphenburger Schlosspark sind schnell erreichbar und unterstreichen den hohen Freizeitwert dieser Lage.

Nicht zuletzt profitieren Eigentümer in Gräfelfing von einem im Vergleich zu München niedrigen Grundsteuer-Hebesatz – ein weiterer Pluspunkt dieser begehrten Wohngegend im Würmtal.

**Objektnummer: 25225038 - 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 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: 25225038 - 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)**