

Gräfelfing

# Zuhause mit vielen Möglichkeiten: Charmantes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 25225027



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

KAUFPREIS: 2.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 253,78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 886 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25225027 - 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: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25225027                  |
| Wohnfläche   | ca. 253,78 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1960                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 2.300.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 01.07.2035 | Endenergiebedarf            | 96.66 kWh/m²a  |
| Befeuerung                 | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | C              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2000           |

Objektnummer: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie

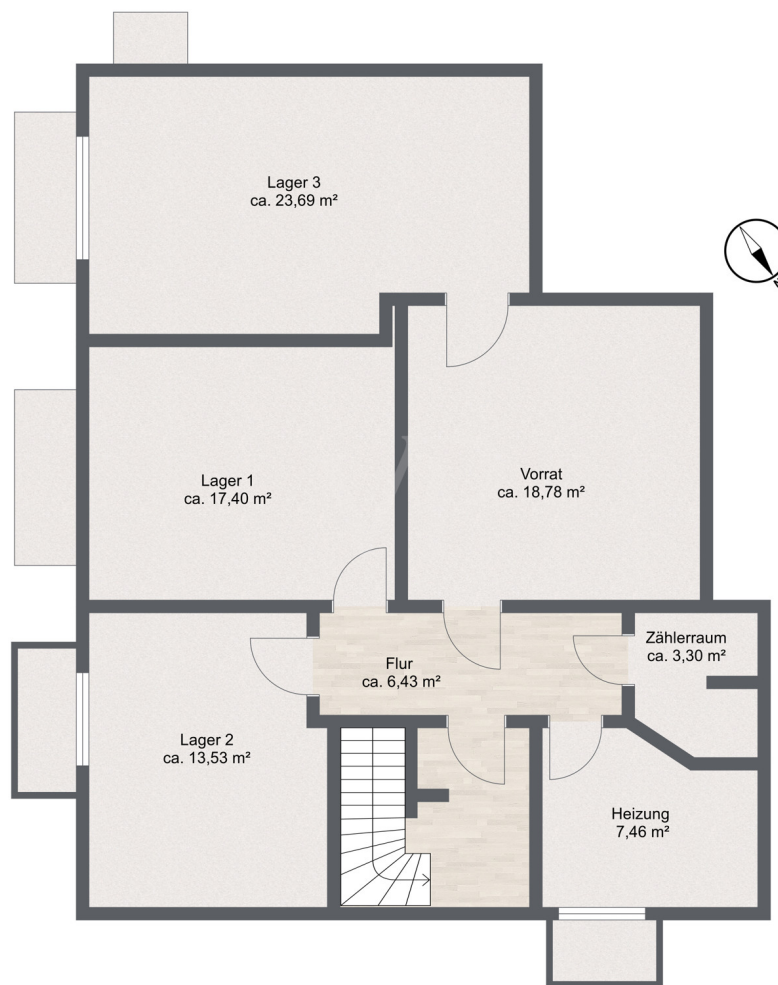


Objektnummer: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## 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: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1960 vereint Großzügigkeit, Geborgenheit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach. Auf einer Wohnfläche von rund 253,78m<sup>2</sup> und einem sonnigen Grundstück von ca. 886m<sup>2</sup> eröffnet es zahlreiche Optionen – perfekt für zwei Familien oder für Wohnen und Arbeiten in harmonischer Verbindung.

Das Erdgeschoss präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der mit viel Tageslicht und einer offenen Atmosphäre begeistert – ein idealer Ort für Familienleben, Gespräche und gemütliche Stunden. Zwei Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer bieten Raum für Rückzug und Entspannung. Das Elternschlafzimmer befindet sich im Anbau, der im Jahr 2000 errichtet wurde, und verfügt über ein eigenes, komfortables Bad en suite. Zusätzlich gibt es ein separates Tageslichtbad sowie ein Gäste-WC. Über die Terrasse, die direkt an das Wohnzimmer angrenzt, gelangen Sie in den herrlich grünen Garten – perfekt für entspannte Nachmittage, gesellige Abende oder ein Frühstück im Freien.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine eigenständige Wohneinheit mit eigener Küche und einem großzügigen Wohn-Essbereich, der dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet ist. Von hier aus gelangen Sie direkt auf eine äußerst großzügige Loggia-Terrasse – ein wunderbarer Ort zum Durchatmen, Sonnen und Genießen, fast wie eine Dachterrasse. Zwei weitere Räume lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen. Die zweite Wohneinheit befindet sich insgesamt in renovierungsbedürftigem Zustand, was Ihnen die Möglichkeit bietet, diese individuell nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Auch hier stehen Ihnen ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet reichlich Platz für Hobbys, Vorräte, eine Werkstatt oder Hauswirtschaft. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine eigene Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz davor zur Verfügung.

Der gepflegte Garten mit weitläufiger Rasenfläche lädt zum Leben im Freien ein – sei es zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Entspannen in grüner Umgebung.

Die Lage ist ruhig und familienfreundlich, zugleich hervorragend angebunden: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und die S-Bahn sind schnell erreichbar – ideal für ein entspanntes, gut organisiertes Familienleben.

Objektnummer: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS:

- \* Zweifamilienhaus mit ca. 231?m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für zwei Generationen oder Wohnen & Arbeiten
- \* Großzügiges Grundstück mit ca. 886?m<sup>2</sup> – viel Platz im Garten für Freizeit, Spiel & Erholung
- \* 7 flexibel nutzbare Räume (Schlafen, Arbeiten, Gäste etc.)
- \* Helle, offene Wohn- und Essbereiche im Erd- und Obergeschoss
- \* Loggia-Terrasse im Obergeschoss & Terrasse mit direktem Zugang zum Garten im Erdgeschoss
- \* Elternschlafzimmer mit Bad en suite im Anbau
- \* Eigene Garage und zusätzlicher Stellplatz
- \* Sonniger, gepflegter Garten mit Rasenfläche und Gestaltungspotenzial
- \* Ruhige Wohnlage mit gewachsener Nachbarschaft in begehrter Mikrolage von Gräfelfing
- \* Sehr gute Infrastruktur: Nähe zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und S-Bahn
- \* Voll unterkellert mit viel Stauraum, Hobby- und Nutzflächen

Objektnummer: 25225027 - 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.

Ein zusätzlicher Vorteil für Eigentümer ist der im Vergleich zu München niedrigere

Grundsteuer-Hebesatz von derzeit 250?%, der Gräfelting auch steuerlich besonders attraktiv macht.

Objektnummer: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 96.66 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
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 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: 25225027 - 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)