

Gräfelfing

# Stilvolles Anwesen in bester Lage von Gräfelfing mit Schwimmbhalle, Sauna und uneinsehbaren Garten

Objektnummer: 26225026



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

**KAUFPREIS: 3.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 276,71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.260 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26225026 - 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: 26225026 - 82166 Gräfelfing

## Auf einen Blick

Objektnummer	26225026	Kaufpreis	3.650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 276,71 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	4	Nutzfläche	ca. 257 m <sup>2</sup>
Baujahr	1972	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.03.2036
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	246.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



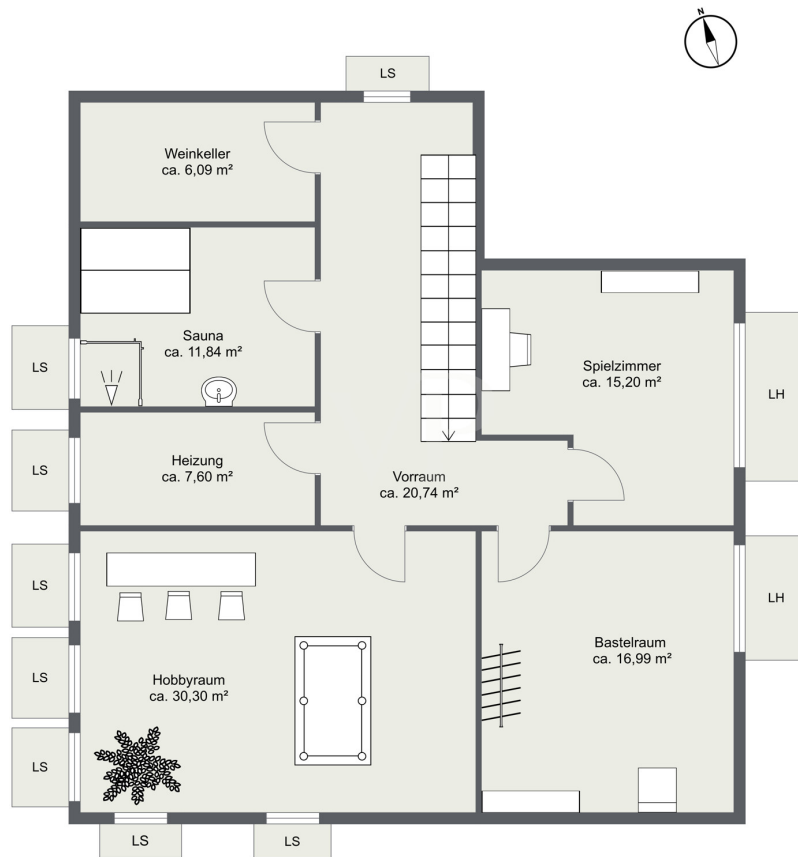
Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

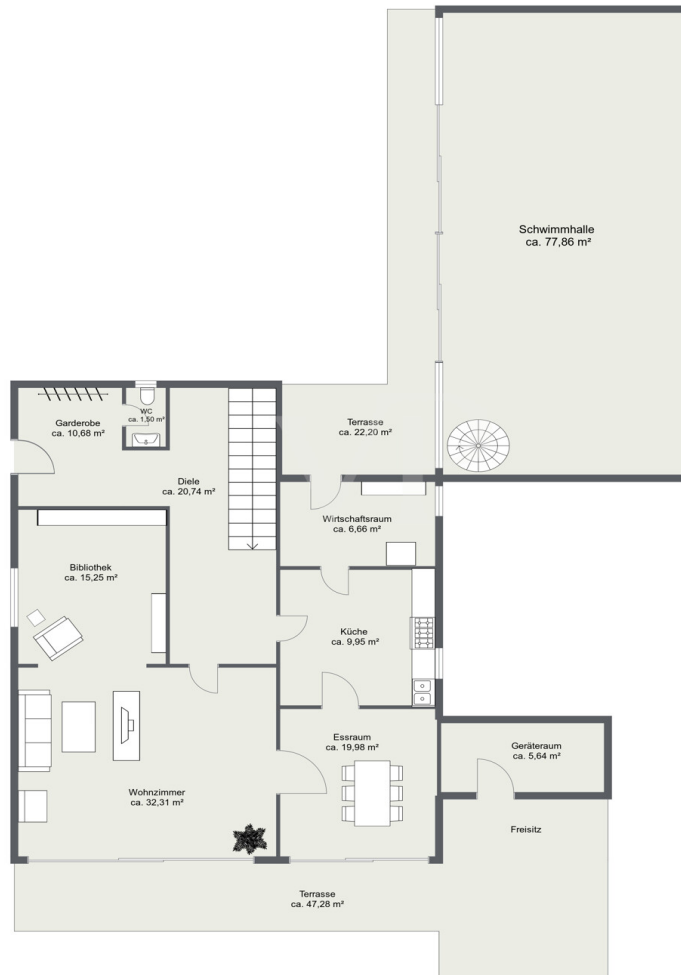
## Die Immobilie

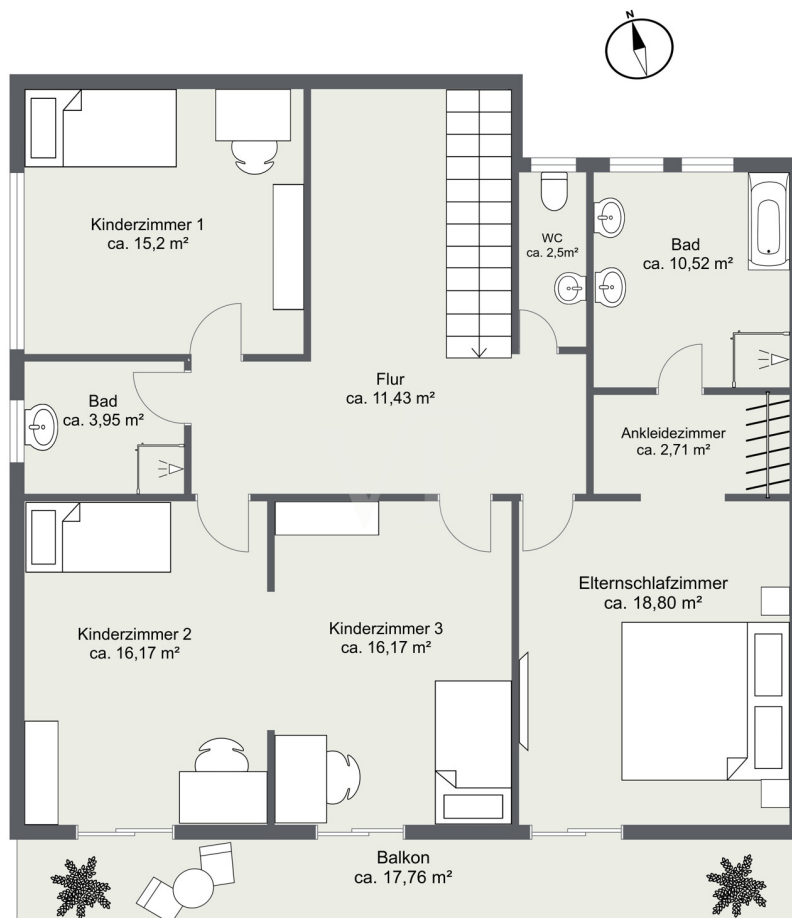


Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

## 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: 26225026 - 82166 Gräfelfing**

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in bester Lage von Gräfelfing ist weit mehr als ein Zuhause – es ist ein Ort mit besonderer Ausstrahlung, geprägt von Weite, Privatsphäre und einem Wohngefühl mit Seltenheitswert. Auf einem ca. 1.260 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, bietet die Immobilie mit ca. 277 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zehn Zimmern viel Raum für individuelles Wohnen. Bodentiefe Fenster und weitläufige Glasflächen lassen reichlich Tageslicht in die Räume und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Hochwertige Materialien, handgefertigte Schmiedearbeiten, individuelle Handläufe sowie maßgefertigte Rundbogentüren verleihen dem Haus Charakter und eine elegante Handschrift.

### Erdgeschoss – Wohnen und Leben

Das Erdgeschoss versteht sich als Mittelpunkt des Hauses. Der Eingangsbereich erschließt die Wohnbereiche klar strukturiert. Die separierte Küche ist großzügig dimensioniert und wird durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum sinnvoll ergänzt. Der angrenzende Essbereich schafft einen repräsentativen Ort der Begegnung und bildet den stilvollen Rahmen für gemeinsame Stunden mit Familie und Gästen.

Ein architektonischer Akzent ist die Verbindung von Esszimmer und großem Wohnzimmer über einen offenen Rundbogendurchgang. Auf diese Weise entstehen harmonische Übergänge bei gleichzeitig klarer Zonierung. Das Wohnzimmer öffnet sich mit bodentiefen Schiebefenstern zur Terrasse und in den vorderseitigen Garten und entfaltet so eine besonders helle und einladende Atmosphäre. Ein weiteres Zimmer schließt unmittelbar an den Wohnbereich an und eignet sich beispielsweise ideal als Bibliothek. Ein rollstuhlgerechter Personenaufzug, der vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führt, erhöht den Wohnkomfort und ermöglicht eine barrierefreie Nutzung auf zwei Ebenen.

### Obergeschoss – Privater Bereich

Das Obergeschoss ist als Rückzugsort konzipiert. Drei der Zimmer verfügen über einen eigenen Zugang zum Balkon und sind flexibel nutzbar. Der Elternbereich präsentiert sich als eigenständige Einheit mit Bad en suite und direkt angeschlossenen Ankleidezimmer.

Zwei der Kinderzimmer sind harmonisch miteinander verbunden und ermöglichen damit eine flexible, familiengerechte Raumstruktur mit vielseitigen Gestaltungsoptionen. Ein weiteres Kinderzimmer sowie ein stilvoll integriertes Badezimmer runden diese Ebene stimmig ab.

### **Untergeschoss – vielseitig nutzbar**

**Das Untergeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Ein großzügig geschnittener Hobbyraum mit Lichthof eignet sich ideal für Sport oder kreative Aktivitäten. Abgerundet wird diese Ebene durch zwei weitere Zimmer mit Lichtschacht und Lichthof.**

**Der Wellnessbereich mit Sauna und Duschbad schafft einen privaten Rückzugsort für entspannte Momente. Ein Weinkeller mit eingebautem Kühlaggregat vervollständigt die hochwertige und funktional durchdachte Ausstattung dieser Ebene.**

### **Außenbereich und Stellplätze**

**Die über sowohl das Wohn- als auch das Esszimmer erreichbare, überdachte Terrasse verfügt über einen Freisitz, der den Außenbereich stimmig ergänzt und zu entspannten Stunden im Freien einlädt – sei es beim Grillen oder bei einem Glas Wein am Abend. Die private Schwimmhalle mit Indoor-Pool stellt ein exklusives Ausstattungsmerkmal dar. Großformatige Schiebetüren sorgen auch hier für ein helles, offenes Ambiente und eine nahtlose Verbindung nach außen. Von hier aus gelangt man direkt in den geschützten rückwärtigen Garten mit eigener Terrasse – ein ruhiger, an ein privates Spa erinnernder Ort der Erholung.**

**Das Grundstück bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Weitläufige Grünflächen vor und hinter dem Haus, ein Wasserbrunnen sowie ein stimmungsvolles Beleuchtungskonzept verleihen dem Anwesen eine repräsentative und zugleich einladende Ausstrahlung. Eine Doppelgarage und zwei Stellplätze komplettieren dieses Anwesen.**

**Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing**

## **Ausstattung und Details**

### **HIGHLIGHTS:**

- \* **Großzügiges Grundstück mit ca. 1.260 m<sup>2</sup> Fläche und weitläufigem, gepflegtem Garten**
- \* **Ca. 277 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt 10 Zimmern und durchdachter Raumaufteilung**
- \* **Hauseigenes Schwimmbad mit Zugang in den rückwärtigen Garten**
- \* **Überdachte Terrasse mit Freisitz, ausgestattet mit Kamin und Wärmestrahlern**
- \* **Bodentiefe Fenster und große Fensterfronten für ein außergewöhnlich lichtdurchflutetes Wohnambiente**
- \* **Alle Schlafzimmer im Obergeschoss mit direktem Zugang zum Balkon**
- \* **2-Personen-Sauna im Untergeschoss mit Dusche und Fenster**
- \* **Hobbyraum mit Lichthof sowie zusätzliche, flexibel nutzbare Zimmer**
- \* **Doppelgarage und zwei Stellplätze**
- \* **Umfassendes Beleuchtungskonzept des Grundstücks**
- \* **Weinkeller mit Kühlaggreat**
- \* **Rollstuhlgerechter Personenaufzug**

**Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing**

## **Alles zum Standort**

Gräfelfing besticht als lebenswerte Gemeinde im Landkreis München durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und die Nähe zur Metropole München. Die hervorragende Infrastruktur in Verbindung mit einer naturnahen Umgebung macht den Ort besonders attraktiv für Familien, die Wert auf Sicherheit, Qualität und eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Das etablierte Wohnumfeld mit gepflegter Nachbarschaft vermittelt Geborgenheit und Gemeinschaft.

Familien finden in Gräfelfing ein besonders attraktives Umfeld mit vielfältigen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Die Nähe zu Parks und Spielplätzen wie dem Waldheim und dem Professor-Max-Dieckmann-Platz lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein und fördert eine aktive Freizeitgestaltung. Sportangebote in der Umgebung sowie kulturelle und gemeinschaftliche Veranstaltungen im Bürgerhaus Gräfelfing und im nahegelegenen Filmeck sorgen zusätzlich für Abwechslung für Groß und Klein.

Auch die Bildungslandschaft ist hervorragend auf Familien abgestimmt. Kindergärten wie der „Flohzirkus“ und die Kinderkrippe „Kleine Strolche“ sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Weiterführende Schulen, darunter das Kurt-Huber-Gymnasium und mehrere Grundschulen, liegen ebenfalls gut erreichbar, was den Schulweg sicher und unkompliziert macht. Der nur wenige Minuten entfernte S-Bahnhof Gräfelfing ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an München und erleichtert den Alltag berufstätiger Eltern.

Im Gesundheitsbereich überzeugt Gräfelfing mit der nahegelegenen Wolfartklinik, mehreren Facharztpraxen und gut erreichbaren Apotheken. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter ein Edeka-Markt und ein Reformhaus, runden das Angebot komfortabel ab.

Für Familien, die ein harmonisches, sicheres und naturnahes Wohnumfeld mit exzellenter Infrastruktur suchen, ist Gräfelfing ein idealer Lebensmittelpunkt. Die Kombination aus hochwertiger Bildung, umfassender Gesundheitsversorgung und vielfältigen Freizeitangeboten macht die Gemeinde besonders lebenswert.

**Objektnummer: 26225026 - 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: 26225026 - 82166 Gräfelting**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sascha Hadeed**

---

**Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelting**

**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)**