

Gräfelfing

# Repräsentative Villa in Gräfelfing: Eleganz, Privatsphäre & Wellness

Objektnummer: 26225015



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

**KAUFPREIS: 4.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 319,04 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.295 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26225015 - 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: 26225015 - 82166 Gräfelfing

## Auf einen Blick

Objektnummer	26225015	Kaufpreis	4.250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 319,04 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	3		
Baujahr	1992	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 26225015 - 82166 Gräfelfing**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	95.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.02.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26225015 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225015 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225015 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225015 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225015 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



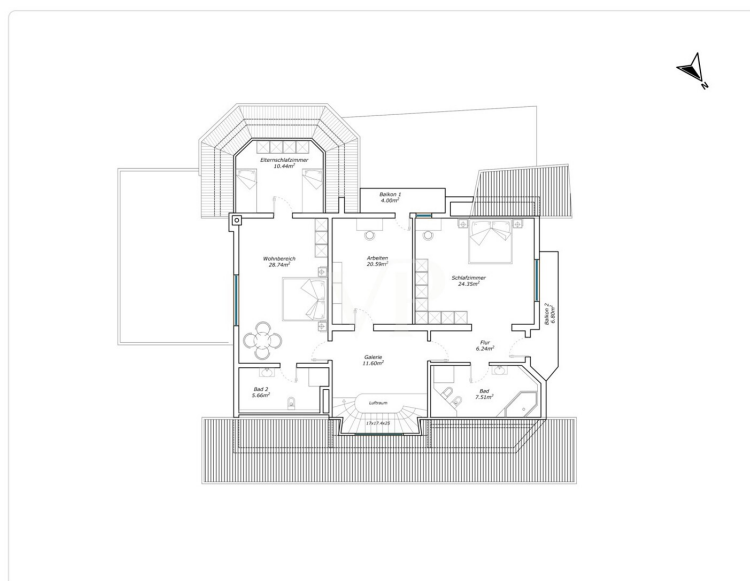
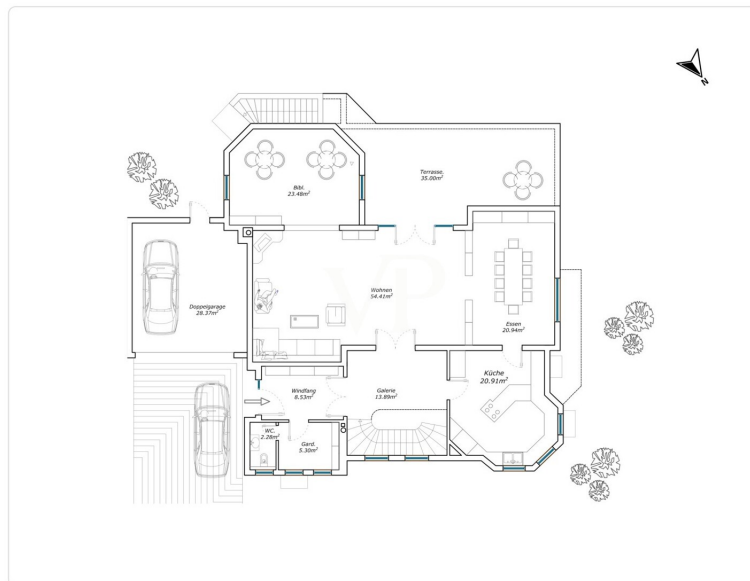
Objektnummer: 26225015 - 82166 Gräfelfing

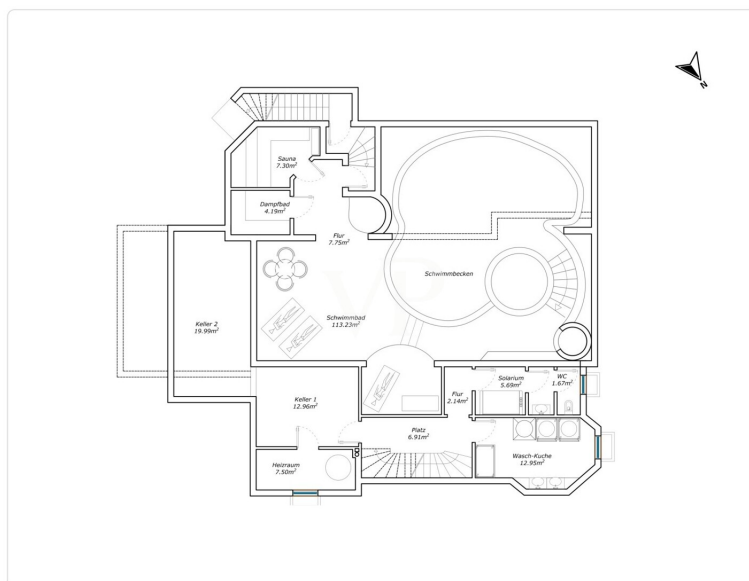
## Die Immobilie



Objektnummer: 26225015 - 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: 26225015 - 82166 Gräfelfing**

## Ein erster Eindruck

Villa mit Charakter – Privatsphäre, Präsenz und Resort-Gefühl

Lage – diskret, exklusiv, naturverbunden

In einer der begehrtesten Villenlagen von Gräfelfing entfaltet dieses Anwesen mit seinem weitläufigen, uneinsehbaren Garten seine besondere Strahlkraft. Umgeben von stilvollen Villen und gepflegten Einfamilienhäusern liegt die Immobilie am Ende einer Sackgasse – ein Rückzugsort mit spürbarer Privatsphäre, wohltuender Stille und repräsentativer Nachbarschaft.

Unmittelbar angrenzend beginnt das Naturerholungsgebiet Gräfelfing mit Waldflächen sowie Wander- und Radwegen: Natur direkt vor der Haustür – wie eine Erweiterung des eigenen Grundstücks.

Ankommen – ein Entrée mit Haltung

Die Zufahrt über das schmiedeeiserne Tor zur Doppelgarage vermittelt Klasse, Sicherheit und Zurückgezogenheit. Das Haus empfängt mit einem repräsentativen Eingangsbereich, ergänzt durch ein stilvolles Powder Room und eine separate Gästetoilette. Die geschwungene Treppe mit maßgefertigtem Geländer setzt einen eleganten architektonischen Akzent.

Edler Marmor und hochwertige Fliesenböden prägen das Erscheinungsbild, Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für zeitgemäßen Komfort. Die Ausstattung bietet eine wertige Grundlage mit Raum für individuelle Weiterentwicklung – ideal für Käufer, die Substanz und Stil schätzen.

Erdgeschoss – Licht, Großzügigkeit, Repräsentanz

Herzstück der Villa ist der großzügige Wohnbereich mit Bibliothek und offenem Essbereich. Weite Raumachsen, große Fensterflächen und fließende Übergänge schaffen Offenheit und zugleich behagliche Geborgenheit. DAS Tageslicht strömt tief in die Räume und eröffnet den Blick auf Sonnenterrasse und parkähnlichen Garten mit altem Baumbestand.

Ein Marmorkamin setzt einen kultivierten Akzent und macht den Bereich zum Mittelpunkt – für entspannte Abende ebenso wie für repräsentative Empfänge. Die angrenzende Küche mit Kochinsel überzeugt durch Großzügigkeit, durchdachte Arbeitsflächen und umfangreichen Stauraum – Funktionalität und Eleganz in stimmiger Balance.

Obergeschoss – Rückzug, Komfort und Flexibilität

Eine offene Galerie erschließt drei flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Elternbereich, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästesuite. Zwei voll ausgestattete Badezimmer en suite gewährleisten Komfort und klare Abläufe. Zwei Balkone erweitern die Etage um private Außenbereiche – lichtdurchflutet und angenehm distanziert zum Tagesgeschehen.

Untergeschoss – Wellness auf außergewöhnlichem Niveau

Das vollständig ausgebaute Untergeschoss bietet neben Heizungskeller, Hauswirtschaftsraum und kleinem Weinkeller mit Stube einen außergewöhnlichen SPA-Bereich. Ein großzügiger Innenpool mit Wasserfall und Whirlpool, eingebettet in eine tropisch anmutende Felsenlandschaft, schafft die Atmosphäre eines privaten Resorts. Sauna, Dampfbad, Solarium, Finessecke und Poolbar komplettieren diesen exklusiven Rückzugsort – Erholung und luxuriöser Komfort als fester Bestandteil des Alltags.

Garten – südwestlich ausgerichtet, sonnig, parkähnlich

Der Außenbereich überzeugt durch Großzügigkeit, ideale Südwest-Ausrichtung und ein hohes Maß an Privatsphäre. Die große Terrasse verbindet Haus und Garten zu einem harmonischen Lebensraum – perfekt für entspannte Nachmittage, lange

Sommerabende oder stilvolle Zusammenkünfte im Grünen. Gewachsene, sorgfältig angelegte Bepflanzung bietet natürlichen Sichtschutz und eine ruhige, beinahe parkähnliche Atmosphäre.

Fazit – ein Anwesen für höchste Ansprüche

Diese Villa vereint repräsentatives Wohnen mit diskreter Zurückgezogenheit in Bestlage von Gräfelfing. Großzügige Lebensräume, ein flexibel nutzbares Obergeschoss und ein SPA-Untergeschoss auf Resort-Niveau ergeben ein Gesamtpaket, das in dieser Form selten ist.

Ein Anwesen mit Charakter – hochwertig, stilvoll und mit Potenzial für die eigene Handschrift auf höchstem Niveau.

**Objektnummer: 26225015 - 82166 Gräfelfing**

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS:

- \* Begehrte Villenlage in Gräfelfing mit ruhigem, grünem und repräsentativem Umfeld
- \* Eindrucksvolle Einfahrt über schmiedeeisernes Tor mit hoher Privatsphäre
- \* Großzügiges Anwesen mit ca. 319 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 1.295 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* Repräsentativer Eingangsbereich mit geschwungener Treppe als architektonischem Blickfang
- \* Hochwertige Bausubstanz und Materialkonzept: Marmor, Granit, Kupfer, Schmiedeeisen maßgefertigte Ausstattung (Einrichtung, Schränke, Türen) renommierter Hersteller, exklusive Amaturen
- \* Fußbodenheizung im gesamten Haus für durchgängig angenehmes Raumklima
- \* Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Kamin, Bibliothek in Echtholz der Fa. Lohner mit integrierter Bar und Gartenblick
- \* Südwestlich ausgerichteter Garten mit gewachsener Bepflanzung und großzügiger Terrasse
- \* Obergeschoss mit viel Platz, zwei Bädern en suite, zwei Balkonen und drei flexibel nutzbaren Zimmern (Masterbedroom, Kinderzimmer, Gästezimmer)
- \* Untergeschoss mit privatem SPA-Bereich in Tropenlandschaft: Pool mit Wasserfall, Whirlpool, Sauna, Dampfbad, Solarium und Fitnessecke
- \* Hauswirtschaftsraum, Weinstube mit Weinkeller mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten
- \* Wertigste Basis mit Potenzial für eine zeitgemäße Weiterentwicklung nach eigener Handschrift

**Objektnummer: 26225015 - 82166 Gräfelfing**

## Alles zum Standort

Mikrolage – Gartenstadt Gräfelfing: diskret, idyllisch, außergewöhnlich ruhig  
Die Immobilie befindet sich in einer der besten und zugleich ruhigsten Wohnlagen innerhalb der Gartenstadt Gräfelfing. Das direkte Umfeld ist geprägt von lockerer, niveauvoller Bebauung mit stilvollen Einfamilienhäusern und Villen, gepflegten Gärten sowie altem, gewachsenem Baumbestand – genau jene Qualitäten, für die diese Wohngegend seit jeher geschätzt wird. Besonders hervorzuheben: Die Straße endet als Sackgasse und dient ausschließlich den Anliegern. Dadurch entsteht eine seltene, nahezu „entkoppelte“ Ruhe – ein geschütztes Wohngefühl, bei dem der Alltag spürbar langsamer wirkt.

Ein weiterer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zum Naturerholungsgebiet Gräfelfing: Direkt angrenzend eröffnen sich Wander- und Fahrradwege sowie ein großer Wald, der zu Spaziergängen, Läufen oder entspannter Auszeit im Grünen einlädt. Diese Kombination aus Villenumfeld, Idylle und Naturanschluss ist in dieser Form selten.

Nahversorgung & Ortskern – komfortabel und schnell erreichbar

Trotz der ausgesprochen ruhigen Wohnsituation ist der Ortskern von Gräfelfing angenehm nah. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Feinkostangebote, Cafés, Restaurants, Apotheken und Dienstleister sind in kurzer Zeit erreichbar und machen den Alltag komfortabel. Ergänzend überzeugt Gräfelfing durch ein gepflegtes, gewachsenes Ortsbild mit hoher Aufenthaltsqualität.

Bildung & Familienfreundlichkeit – kurze Wege, starke Angebote

Für Familien ist die Lage besonders interessant, da Gräfelfing über ein sehr gutes Bildungs- und Betreuungsangebot verfügt. Kindergärten sowie Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe; hervorzuheben ist das Kurt-Huber-Gymnasium.

### ÖPNV – schnell in die Stadt und ins Umland

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die S-Bahn München (S6) ermöglicht eine schnelle Verbindung Richtung Innenstadt sowie in das Würmtal. Ergänzt wird dies durch ein gut nutzbares Busangebot, unter anderem die Stadtbuslinie 160 Richtung Pasing und Großhadern sowie der Expressbus X208 in Richtung Klinikum Großhadern und Martinsried.

### Individualverkehr – sehr gut angebunden, ohne Wohnruhe zu verlieren

Auch mit dem Auto ist die Lage sehr gut erreichbar: Relevante Verkehrsachsen und Autobahnanschlüsse sind in wenigen Minuten erreichbar, zugleich bleibt die unmittelbare Wohnstraße angenehm ruhig.

### Freizeit & Naherholung – Natur und Lebensqualität direkt vor der Tür

Der hohe Freizeitwert zählt zu den stärksten Argumenten dieser Mikrolage. Spazier- und Laufstrecken entlang der Würm, grüne Rückzugsorte wie der Paul-Diehl-Park sowie Sport- und Vereinsangebote in der Umgebung bieten ideale Bedingungen für aktive Erholung. Ziele wie Schlosspark Nymphenburg, der Botanische Garten München-Nymphenburg und Schloss Blumenburg liegen in gut erreichbarer Distanz. Für Wochenenden am Wasser sind auch der Starnberger See und weitere oberbayerische Seen zügig erreichbar – ein Plus, das die Lebensqualität spürbar erhöht.

### Fazit

Diese Mikrolage vereint außergewöhnliche Ruhe und Privatsphäre in einer verkehrarmen Sackgasse, eingebettet in ein gewachsenes, hochwertiges Villenumfeld – und zugleich den direkten Anschluss an das Naturerholungsgebiet Gräfelfing mit Wander- und Fahrradwegen sowie großem Wald. Kombiniert mit der schnellen Erreichbarkeit von Ortskern, Bildungseinrichtungen, ÖPNV und Naherholung ergibt sich eine seltene Standortqualität innerhalb Gräfelfings, die langfristig attraktiv und wertbeständig ist.

**Objektnummer: 26225015 - 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: 26225015 - 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)