

Gräfelfing

# Semi-detached house with development potential – quiet prime location in Gräfelfing

Property ID: 25225038



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

**PURCHASE PRICE: 1.280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 148,8 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 531 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## At a glance

|                             |                                |                              |  |
|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------|--|
| <b>Property ID</b>          | <b>25225038</b>                | <b>Purchase Price</b>        | <b>1.280.000 EUR</b>   |
| <b>Living Space</b>         | <b>ca. 148,8 m<sup>2</sup></b> | <b>Commission</b>            | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Roof Type</b>            | <b>Gabled roof</b>             | <b>Condition of property</b> | <b>Needs renovation</b>  |
| <b>Rooms</b>                | <b>5</b>                       | <b>Construction method</b>   | <b>Solid</b>   |
| <b>Bedrooms</b>             | <b>2</b>                       | <b>Equipment</b>             | <b>Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>  |
| <b>Bathrooms</b>            | <b>3</b>                       |                              |  |
| <b>Year of construction</b> | <b>1978</b>                    |                              |  |
| <b>Type of parking</b>      | <b>1 x Garage</b>              |                              |  |

Property ID: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Energy Data

|                                |                   |  |                                  |
|--------------------------------|-------------------|--|----------------------------------|
| Energy Source                  | <b>Oil</b>        | Energy Certificate                                   | <b>Energy demand certificate</b> |
| Energy certificate valid until | <b>07.07.2035</b> | Final Energy Demand                                  | <b>115.53 kWh/m<sup>2</sup>a</b> |
| Power Source                   | <b>Oil</b>        | Energy efficiency class                              | <b>D</b>                         |
|                                |                   | Year of construction according to energy certificate | <b>2007</b>                      |

Property ID: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## The property



Property ID: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## The property



Property ID: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## The property



Property ID: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## The property



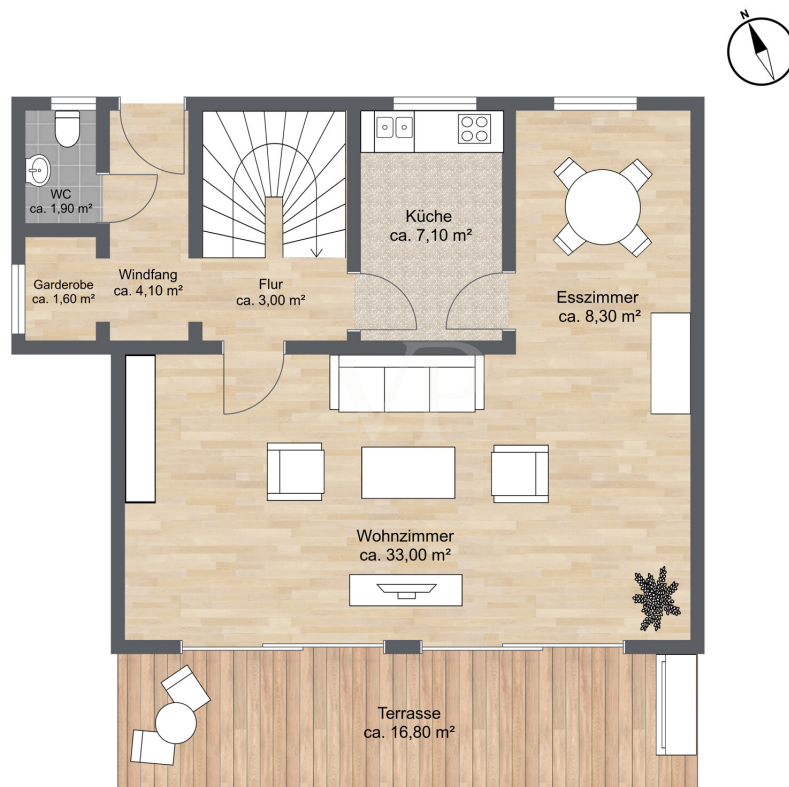
Property ID: 25225038 - 82166 Gräfelfing

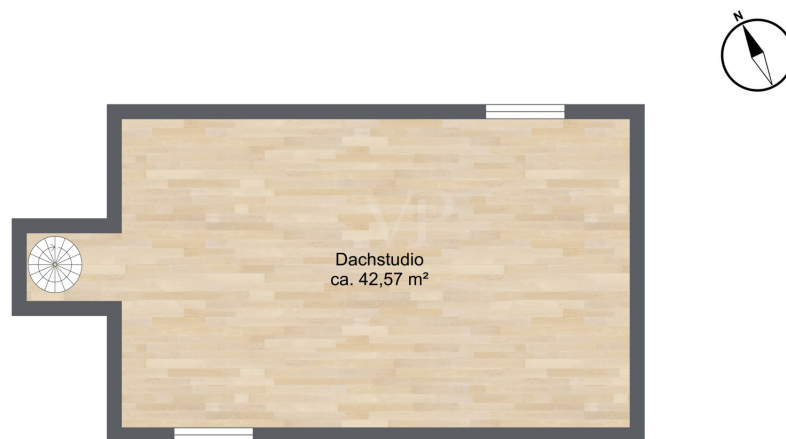
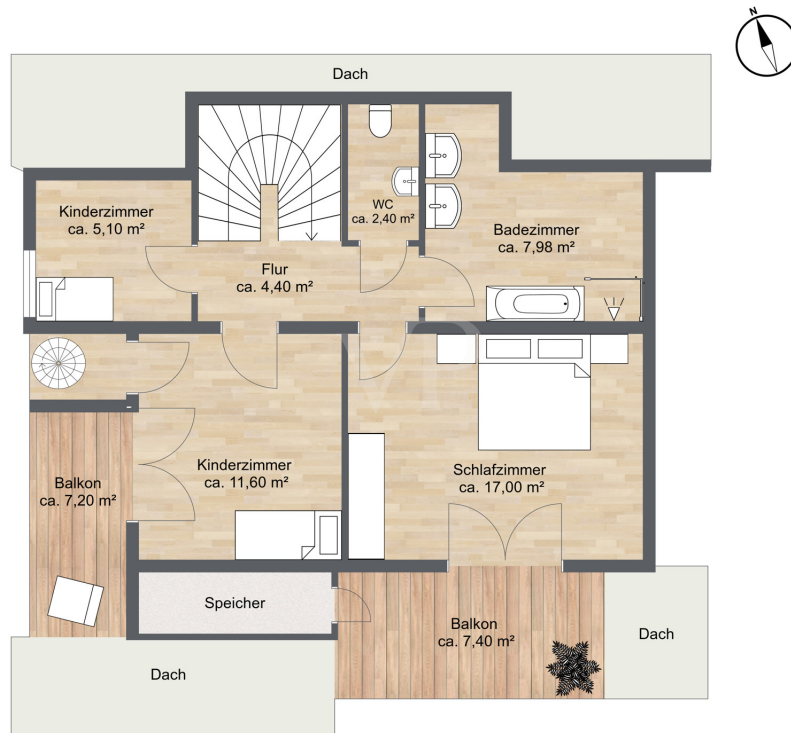
## The property

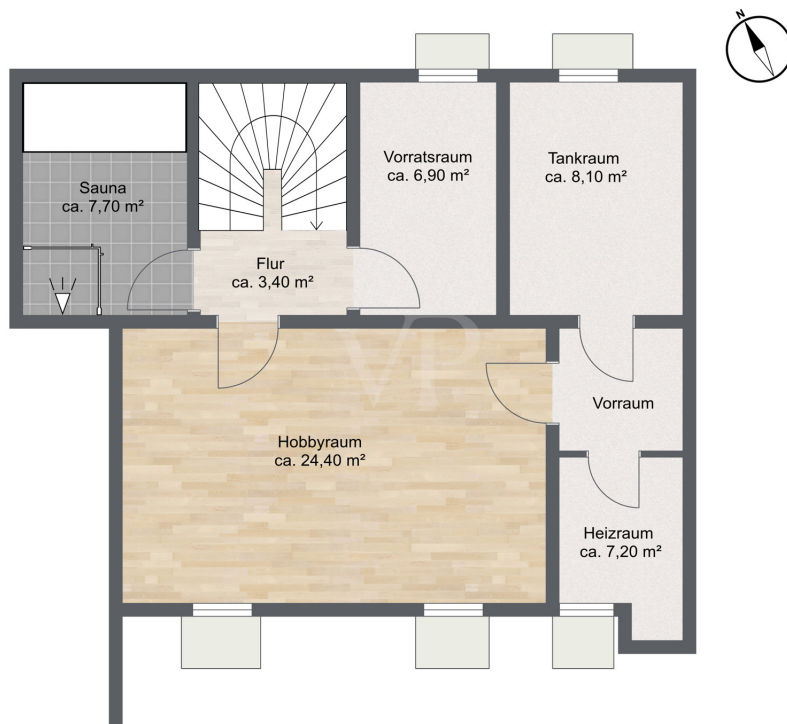


Property ID: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## **A first impression**

This charming semi-detached house, built in 1978, sits on a generous plot of approximately 531 m<sup>2</sup> in one of the most sought-after and exceptionally quiet residential areas in the region. With a well-designed layout across two floors, a finished attic, and a full basement, it offers ample space and potential – ideal for couples or families seeking a home with room for personal growth. The ground floor welcomes you with an inviting vestibule and a practical cloakroom. From here, you enter the hallway, which includes a guest WC. The spacious living and dining area features floor-to-ceiling sliding doors that flood the space with natural light and offer a delightful view of the garden. The expansive garden is a true highlight: lovingly landscaped, sunny, and meticulously maintained, it provides plenty of space for relaxation, play, or gardening – a green paradise right on your doorstep. The adjacent kitchen offers numerous possibilities for a modern redesign and perfectly complements the overall living space. The ground floor features high-quality parquet flooring in the living and dining areas, while the hallway and kitchen are tiled. The upper floor features three bedrooms, two of which have access to private balconies – a special highlight that creates light, air, and private retreats. The third room is ideal as a children's room, study, or guest room. A real bonus: a spiral staircase integrated into one of the bedrooms with balconies leads directly to the converted attic. Here, you'll find additional living space that can be flexibly used as a hobby room, home office, studio, or cozy retreat. The rooms on the upper floor and in the attic are currently carpeted. The house has a full basement with ample storage space. In addition to storage and utility rooms, there is a heated hobby room and a room with a sauna and shower – perfect for relaxing wellness sessions or individual leisure activities. This house has heart and character, impressing with its generous plot, expansive garden, well-designed layout, converted attic, and exceptionally quiet location. It awaits those who wish to realize their own personal dream home here. Let yourself be inspired by the many possibilities during a viewing!

**Property ID: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## **Details of amenities**

### **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

**Property ID: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## All about the location

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 Autobahnanschlussstellen 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.

**Property ID: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 115.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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.

**Property ID: 25225038 - 82166 Gräfelting**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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