

Gräfelfing

## A home with many possibilities: Charming two-family house in a quiet location

*Property ID: 25225027*



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

**PURCHASE PRICE: 2.300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 253,78 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 886 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25225027 - 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: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## At a glance

Property ID	25225027	Purchase Price	2.300.000 EUR
Living Space	ca. 253,78 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2018
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1960		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	01.07.2035	Final Energy Demand	96.66 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## The property



Property ID: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## The property



Property ID: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## The property



Property ID: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## The property

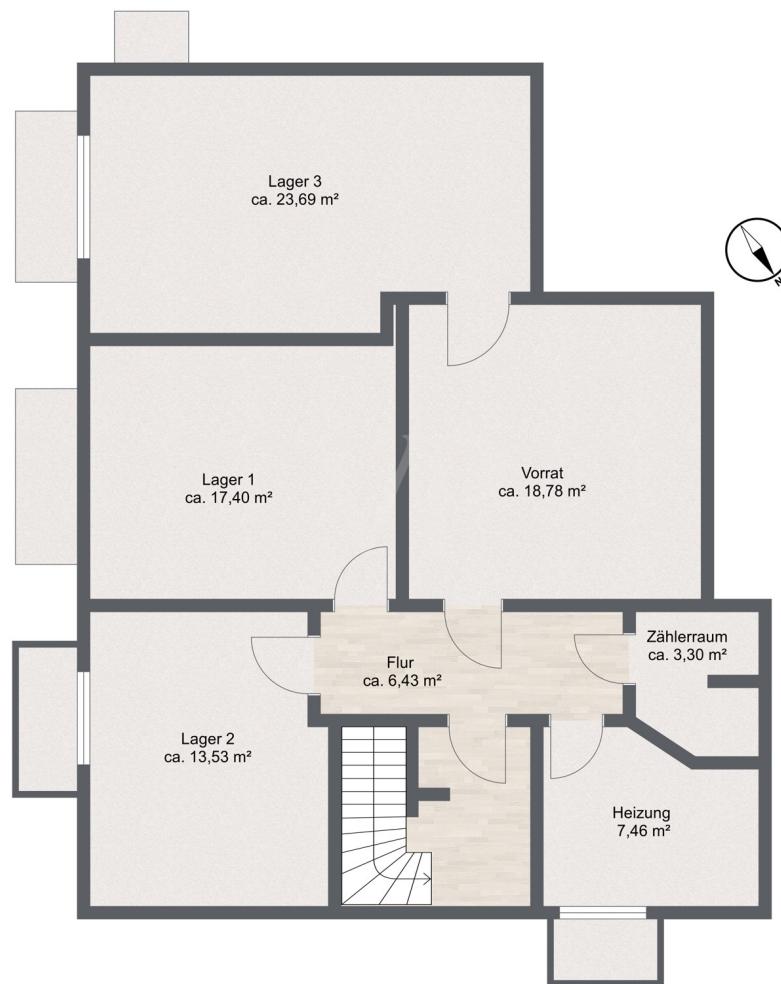


Property ID: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## 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: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## A first impression

This lovingly maintained two-family house, built in 1960, combines spaciousness, comfort, and versatile living options under one roof. With approximately 253.78 m<sup>2</sup> of living space and a sunny plot of around 886 m<sup>2</sup>, it offers numerous possibilities – perfect for two families or for harmoniously combining living and working. The ground floor is in excellent condition. The heart of the home is the generous living and dining area, which boasts plenty of natural light and an open atmosphere – an ideal place for family life, conversation, and cozy moments. Two children's bedrooms and the master bedroom provide space for retreat and relaxation. The master bedroom is located in the extension, built in 2000, and features its own comfortable en-suite bathroom. There is also a separate bathroom with natural light and a guest WC. The terrace, directly adjacent to the living room, leads to the beautifully green garden – perfect for relaxing afternoons, convivial evenings, or breakfast al fresco. Upstairs, you'll find a self-contained apartment with its own kitchen and a spacious living and dining area flooded with natural light thanks to large windows. From here, you have direct access to an exceptionally large loggia terrace – a wonderful place to relax, soak up the sun, and enjoy the outdoors, almost like a rooftop terrace. Two further rooms can be flexibly used as bedrooms, an office, or guest rooms. The second apartment is in need of renovation, giving you the opportunity to customize it to your liking. It also includes a bathroom and a separate guest toilet. The house has a full basement, providing ample space for hobbies, storage, a workshop, or utility rooms. A private garage and an additional parking space in front are available for your vehicles. The well-maintained garden with its expansive lawn invites you to enjoy outdoor living – whether for playing, gardening, or simply relaxing in a green setting. The location is quiet and family-friendly, yet excellently connected: shopping facilities, schools, kindergartens and the S-Bahn (suburban train) are easily accessible – ideal for a relaxed, well-organized family life.

Property ID: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Details of amenities

### 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

**Property ID: 25225027 - 82166 Gräfelfing**

## All about the location

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 verkehrs frei 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 exzelle nte 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-Bahnhaltstelle (Linie S6) verbindet den Ort in rund 20 Minuten mit der Münchener 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 Blutenburg 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 Gräfelfing auch steuerlich besonders attraktiv macht.

Property ID: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Other information

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.

**Property ID: 25225027 - 82166 Gräfelfing**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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