

Gräfelfing

## Barrier-free exclusivity – your bungalow of the highest class

*Property ID: 25225051*



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

PURCHASE PRICE: 2.800.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 249,32 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.026 m<sup>2</sup>

Property ID: 25225051 - 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: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## At a glance

Property ID	25225051	Purchase Price	2.800.000 EUR
Living Space	ca. 249,32 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	9	Condition of property	Renovated
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1959		
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	98.23 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.09.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1959

Property ID: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## The property



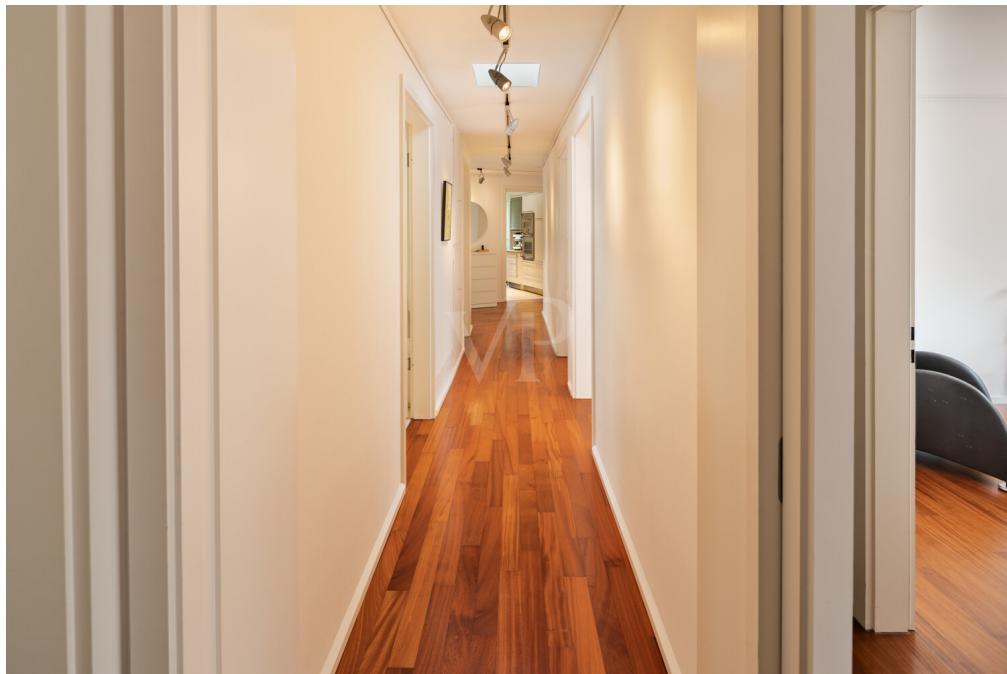
Property ID: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## The property



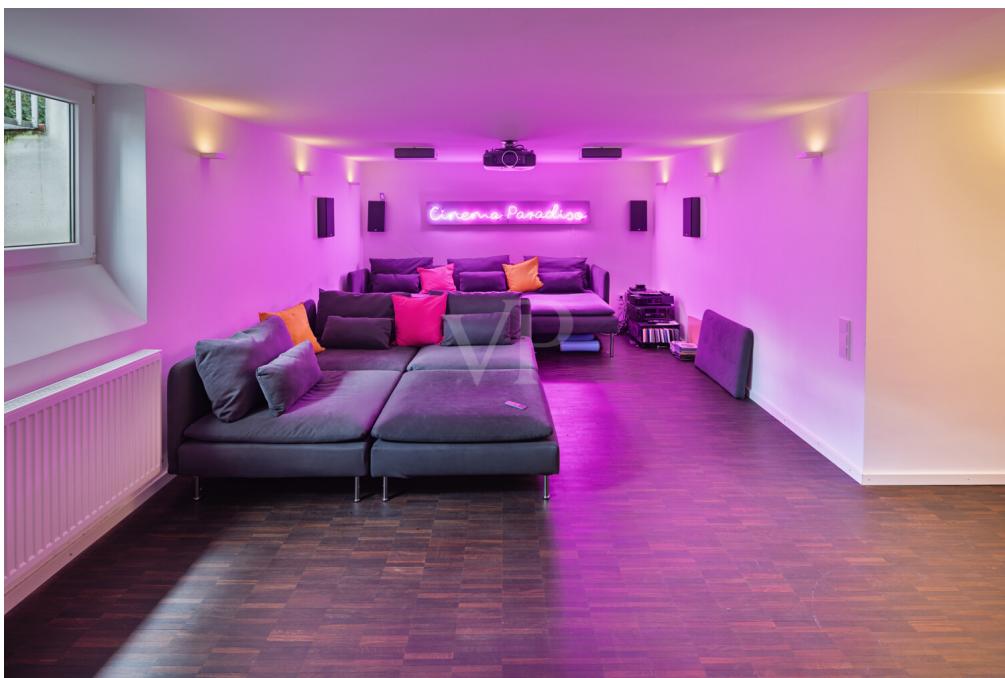
Property ID: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## The property



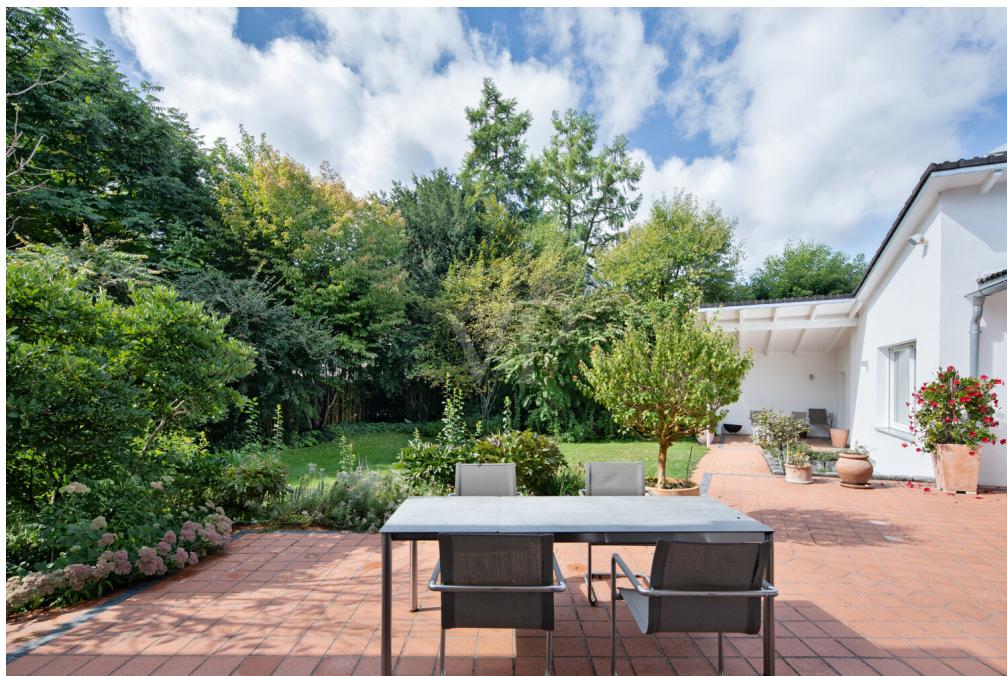
Property ID: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## The property



Property ID: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## The property



Property ID: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## The property



Property ID: 25225051 - 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: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## A first impression

Living spaces with character: Upon entering, you are greeted by a spacious entrance hall that immediately showcases the open and thoughtfully designed architecture of the house. To the right are the private bedrooms, while to the left are the kitchen and the expansive living and dining area. High-quality Doussie parquet flooring, atmospheric Occhio lighting systems, and comfortable underfloor heating lend the entire space a warm and inviting ambiance. The heart of the house is the light-filled living and dining area with floor-to-ceiling windows, a large sliding door, and a stylish fireplace – a room that becomes the center of family life. The sunny south and west orientation ensures a bright and welcoming atmosphere throughout the day. The adjacent kitchen, equipped with Gaggenau and Miele appliances, combines design and functionality, becoming a gathering place for cooking and enjoying meals together. Garden idyll and outdoor areas: A large southwest-facing terrace, the lovingly landscaped garden, and a covered patio connecting the garage and house create a private retreat in the outdoor space. Here you can enjoy summer evenings, relax, and spend convivial hours with family and friends.

Barrier-free living without compromise: This bungalow is designed to be fully wheelchair accessible – from the ramp access to every floor. Electric sliding doors, lowered light switches, generous maneuvering space, and accessible built-in features ensure a comfortable, barrier-free living experience without sacrificing the charm of a classic home. The master bathroom boasts a wheelchair-accessible designer washbasin, a walk-in shower with an integrated bench, and towel warmers that also serve as sturdy grab bars. The kitchen was also designed with wheelchair access in mind, ensuring effortless access to all work areas. A platform lift connects the ground floor and basement and is designed for large electric wheelchairs – making the home theater, guest room, and basement bathroom completely accessible. Wheelchair-accessible ramps at the house and office entrances, an electric door opener, electrically operated blinds in the bathrooms, and an electric garage door opener complete this comprehensive comfort concept.

Future-proof energy efficiency: This house also impresses technically: A Paradigma gas condensing boiler, together with a 1,000-liter solar storage tank and three solar thermal modules, provides hot water and heating support. Two photovoltaic systems – one with 4.8 kWp for full feed-in to the grid and a single-phase self-consumption system (4.9 kWp) with a total energy storage capacity of 6 kWh, including 3 kWh for emergency power – ensure maximum energy efficiency and self-sufficiency. Underfloor heating and radiators provide a comfortable indoor climate. Water pipes and all installations were renewed in 2002, and the office toilet and two additional bathrooms were modernized in 2015/2016. The electrical system was completely replaced in 2002 and optimized in 2015. Windows, walls, and roof feature state-of-the-art thermal

insulation, guaranteeing low operating costs. Separate living and working area: This separate area is perfectly suited as an office, practice, or studio – or as an exclusive guest suite. A separate, elegant entrance with large windows lets in plenty of light and gives this area an open, inviting atmosphere. Here you will find a stylish guest WC and the elevator, which provides barrier-free access to both floors of the house. The adjacent study opens to the living area via electric sliding doors, creating a seamless transition between work and living.

Property ID: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Details of amenities

### HIGHLIGHTS:

- \* Großzügige, lichtdurchflutete Architektur mit bodentiefen Fenstern und fließenden Raumübergängen
- \* Vollständig barrierefreies Wohnkonzept – mit Aufzug, elektrischen Schiebetüren, herabgesetzten Lichtschaltern und unterfahrbaren Designerwaschbecken, sowie Kochherd
- \* Durchgängiges Doussie-Parkett, Occhio-Lichtsysteme und Fußbodenheizung
- \* Luxuriöser Elternbereich mit begehbarer Ankleide, direktem Terrassenzugang und hochwertigem Bad mit Hansgrohe-Armaturen
- \* Helles Souterrain mit Gästezimmer, Bad, Heimkino, Weinkeller, Hobbyraum und Waschküche mit direktem Wäscheschacht
- \* Exklusive Küche mit Gaggenau- und Miele-Geräten
- \* Großzügige Terrasse, liebevoll angelegter Garten und überdachter Freisitz für wetterunabhängige Aufenthalte
- \* Moderne Duplexgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge und direktem Zugang zum Freisitz
- \* Zukunftssicheres Energiekonzept: Gasbrennwertheizung, Geothermie, Solarthermie, zwei Photovoltaikanlagen mit Batteriespeicher und Notstromlösung
- \* Bezugsfrei und sofort verfügbar – ohne Renovierungsstau, direkt einzugsbereit

**Property ID: 25225051 - 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-Bahnhaltestelle (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.

Diese Mikrolage vereint naturnahes Wohnen, gehobenes Umfeld und eine perfekte



VON POLL  
REAL ESTATE

Anbindung – ein ideales Wohnumfeld für Menschen mit hohen Ansprüchen.

**Property ID: 25225051 - 82166 Gräfelfing**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 98.23 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25225051 - 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)