Gräfelfing

Your new home in Gräfelfing – a newly built detached house with a focus on comfort and quality of living

Property ID: 25225053

PURCHASE PRICE: 1.799.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 182,88 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 408 m^2

Property ID: 25225053 - 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: 25225053 - 82166 Gräfelfing

At a glance

Property ID	25225053
Living Space	ca. 182,88 m²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2026
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.799.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Projected
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 94 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25225053 - 82166 Gräfelfing

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 25225053 - 82166 Gräfelfing

The property

Property ID: 25225053 - 82166 Gräfelfing

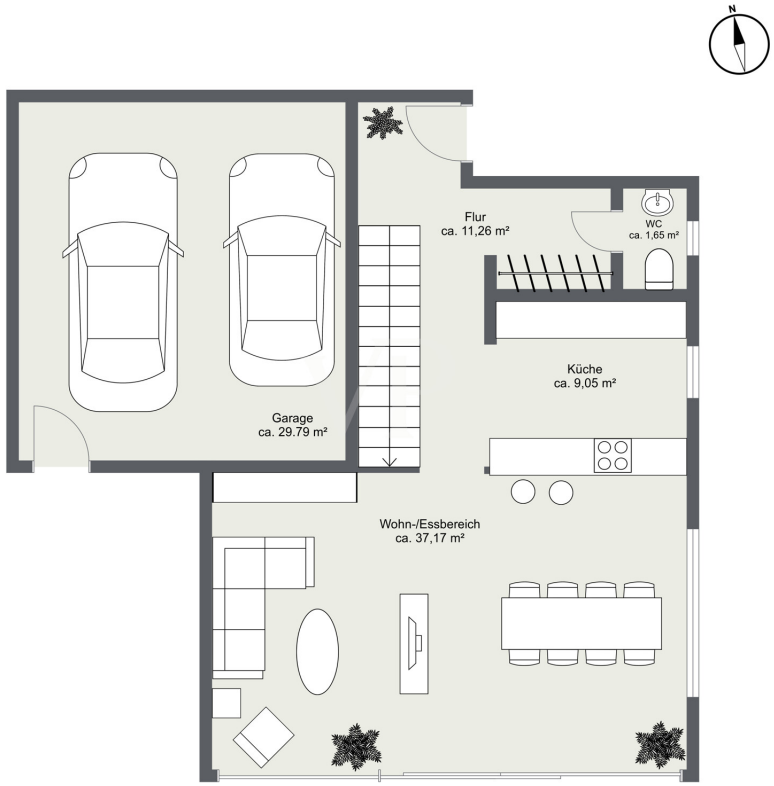
The property

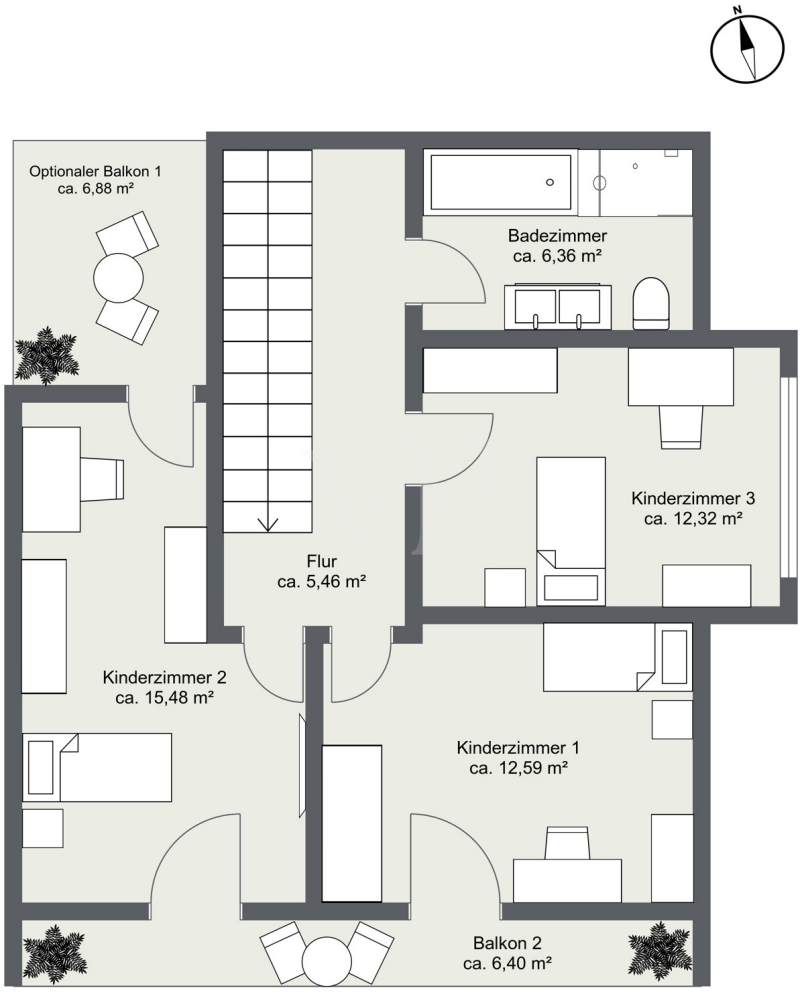
Property ID: 25225053 - 82166 Gräfelfing

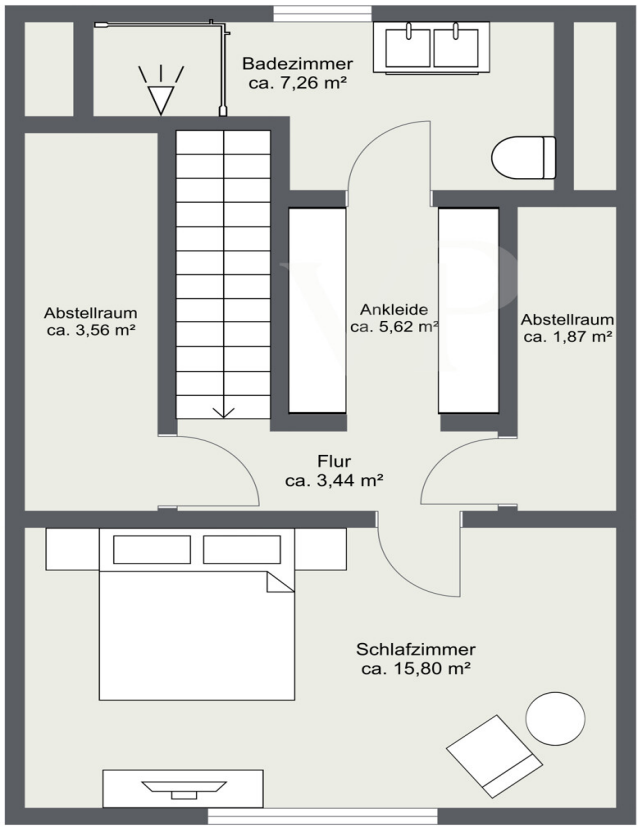
The property

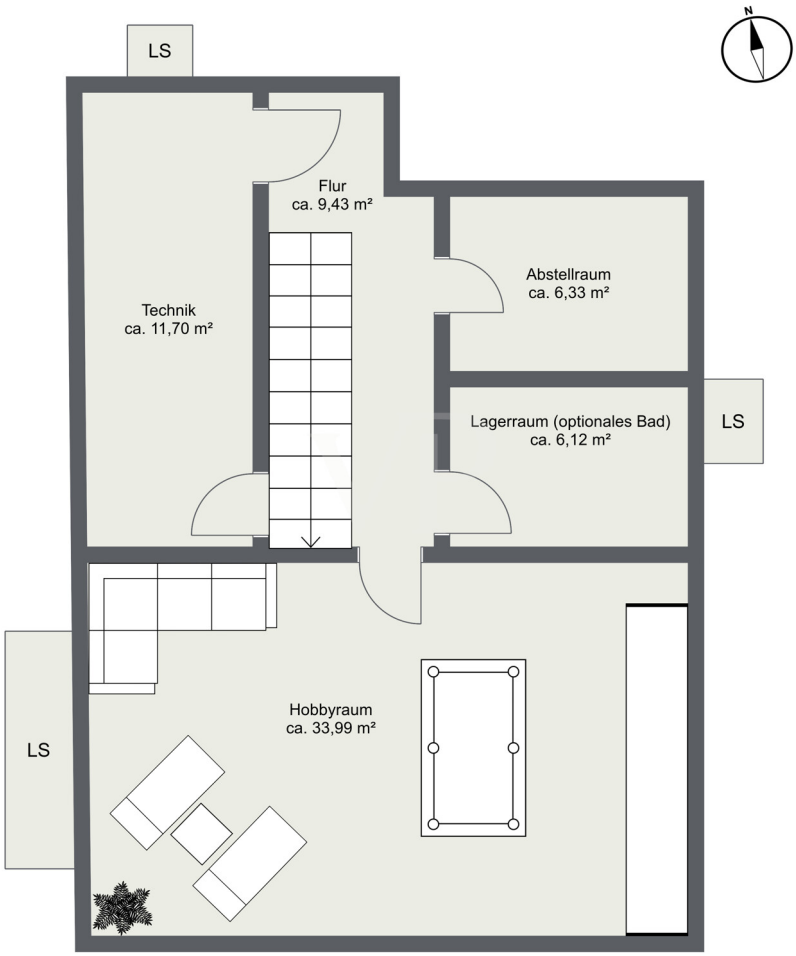
Property ID: 25225053 - 82166 Gräfelfing

Floor plans




N
Optionaler Balkon 1
ca. 6,88 m²
Badezimmer
ca. 6,36 m²
Kinderzimmer 3
ca. 12,32 m²
Flur
ca. 5,46 m²
Kinderzimmer 2
ca. 15,48 m²
Kinderzimmer 1
ca. 12,59 m²
Balkon 2
ca. 6,40 m²


Badezimmer
ca. 7,26 m²
Abstellraum
ca. 3,56 m²
Ankleide
ca. 5,62 m²
Abstellraum
ca. 1,87 m²
Flur
ca. 3,44 m²
Schlafzimmer
ca. 15,80 m²



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: 25225053 - 82166 Gräfelfing

A first impression

Stylish new build for the highest living standards: Here, a home is being created where architecture and comfort merge seamlessly. Modern design, spacious rooms, and a well-thought-out floor plan create a living environment that leaves nothing to be desired and offers the highest quality of life. A welcoming living area: Upon entering the house, a feeling of openness immediately arises. To the left is the high-quality guest WC, discreetly integrated into the entrance area. From the hallway, the path leads into the expansive living and dining area with an open-plan kitchen – a communicative hub where cooking, conversation, and shared life flow together. Space for the whole family: A staircase with oak steps leads to the upper floor, where three bright bedrooms offer space for individual ideas. Two rooms have access to a balcony, and another balcony can be added to the largest room. The bathroom impresses with a bathtub, walk-in shower, and double vanity – a room that brings joy morning and evening. Private penthouse: The penthouse is perfectly suited as a master suite. The large bedroom is characterized by a wide window front with a view of the garden. The dressing room offers space for custom-made wardrobes. The bathroom impresses with high-quality materials. Two storage rooms complete this floor. The basement offers a variety of possibilities: The large hobby room is suitable for sports, home cinema, or creative projects. A storage room can optionally be converted into a bathroom. Additional storage and utility rooms ensure everything stays organized. Convenient double garage: The double garage is located directly next to the house, accessible from the driveway and terrace, and offers space for two cars. Individual design: Flooring, tiles, doors, and bathroom fixtures can be selected according to your own preferences during the sample selection process. This allows you to create a home that perfectly reflects your personal style. Quality and living comfort: Solid brick construction, a modern air-to-water heat pump, underfloor heating on all floors, and triple-glazed windows with electric roller shutters create a comfortable, energy-efficient indoor climate. A ventilation system with heat recovery can be installed as an option, achieving energy efficiency class A+. The terraces and outdoor areas will be completed. The perfect home in Gräfelfing: This detached house combines timeless design, a clear floor plan, and a location that excels in quality of life. Please note: Planning and building specifications are offered as part of a general contractor agreement. Purchase price of the plot: €850,000. Construction according to the building specifications: €949,000. Construction can begin at short notice.

Property ID: 25225053 - 82166 Gräfelfing

Details of amenities

* Neubau in Massivbauweise – energieeffizient, modern, wertbeständig
* Offener Wohn- und Essbereich mit eleganten Schiebetüren zur Terrasse
* Drei komfortabel geschnittene Schlafzimmer im Obergeschoss, ein Balkon, ein weiterer optional
* Exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Wanne und Doppelwaschtisch
* Dachgeschoss als mögliches Elterngeschoss mit Schlafzimmer, Ankleide, Bad und Abstellräumen
* Großer Hobbyraum im Untergeschoss – perfekt für Sport, Gäste oder Home-Entertainment
* Fußbodenheizung auf allen Etagen und moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe für maximalen Komfort
*Doppelgarage, Carport und Stellplatz bieten reichlich Platz für Ihre Fahrzeuge
* Individuelle Bemusterung für Böden, Türen, Fliesen und Sanitärausstattung möglich

Property ID: 25225053 - 82166 Gräfelfing

All about the location

Gräfelfing präsentiert sich als eine der begehrtesten Wohnlagen im Münchner Umland, die durch exzellente Infrastruktur, hohe Lebensqualität und ein sicheres Umfeld besticht. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine wohlhabende, familienfreundliche Bevölkerung aus, die von der Nähe zur pulsierenden Metropole München mit ihrem dynamischen Arbeitsmarkt und vielfältigen Freizeitangeboten profitiert. Die Kombination aus stabiler Wertentwicklung, niedriger Kriminalitätsrate und nachhaltigem Wachstum macht Gräfelfing zu einem idealen Ort für Familien, die Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen schätzen.

Der charmante Ortsteil überzeugt mit einem ausgewogenen Wohncharakter, geprägt durch exklusive Neubauprojekte und liebevoll erhaltene Bestandsimmobilien. Familien finden hier ein sicheres Umfeld mit lebendiger Gemeinschaft und ausgewogener Altersstruktur. Hervorragende Anbindung an Münchens S-Bahn und nahe Autobahnen garantieren stressfreie Mobilität. Die ruhige, grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und gemeinsamen Aktivitäten ein, während alle Annehmlichkeiten modernen Lebens in unmittelbarer Nähe verfügbar sind.

Für Familien bietet Gräfelfing ein breites Angebot an hochwertigen Bildungseinrichtungen, vom Waldorfkindergarten bis zum renommierten Kurt-Huber-Gymnasium – nur 4 bis 9 Minuten zu Fuß entfernt. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken, Fachärzte und die Wolfartklinik in maximal 20 Minuten zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar. Freizeit und Erholung kommen dank Sportanlagen, Parks und Spielplätze nicht zu kurz. Kultur- und Gemeinschaftseinrichtungen wie Bürgerhaus oder Filmeck sind in rund 12 bis 13 Minuten fußläufig erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte und Biomärkte in nächster Nähe bereit. Die Anbindung durch Buslinien in 4 bis 5 Minuten Fußweg sowie die S-Bahn-Station Lochham in rund 10 Minuten sorgt für flexible und nachhaltige Mobilität.

Diese einzigartige Kombination aus Sicherheit, exzellenter Infrastruktur und naturnahem Lebensstil macht Gräfelfing zum perfekten Zuhause für Familien, die Wert auf Gemeinschaft, beste Bildungschancen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten legen – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen.

Property ID: 25225053 - 82166 Gräfelfing

Other information

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: 25225053 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com