

**Gräfelfing****Classic elegance and modern comfort – exclusive living in a prime location in Gräfelfing**

**Property ID: 25225032**



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

**PURCHASE PRICE: 4.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 255 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.207 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25225032 - 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: 25225032 - 82166 Gräfelfing**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25225032</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>4.250.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 255 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Half-hipped roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
<b>Rooms</b>	<b>10</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2005</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>5</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>3</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1950</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 412 m<sup>2</sup></b>
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Garage</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony</b>

Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	70.15 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.07.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## The property



Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## The property



Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## The property



Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## The property



Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## The property



Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## The property



Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## The property



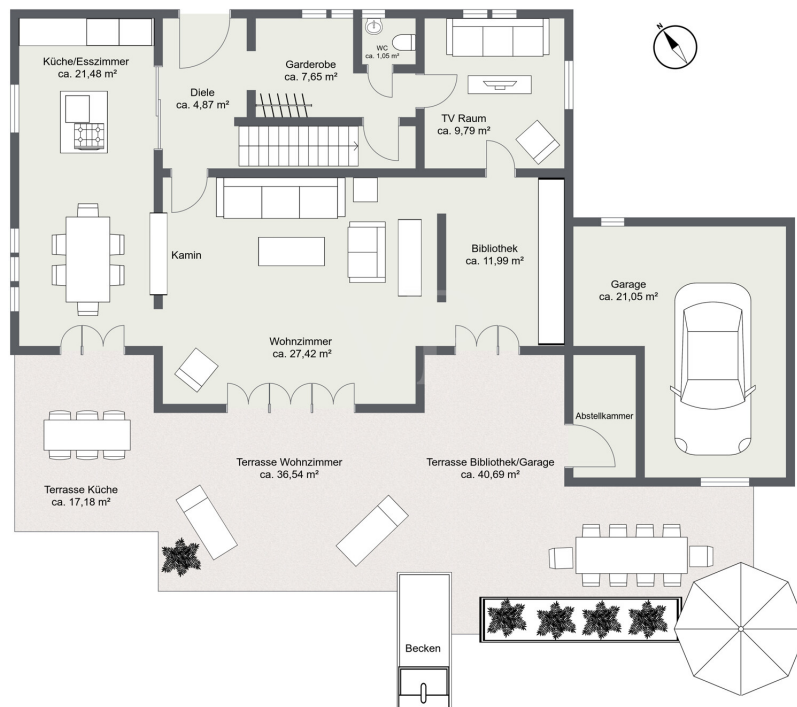
Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing

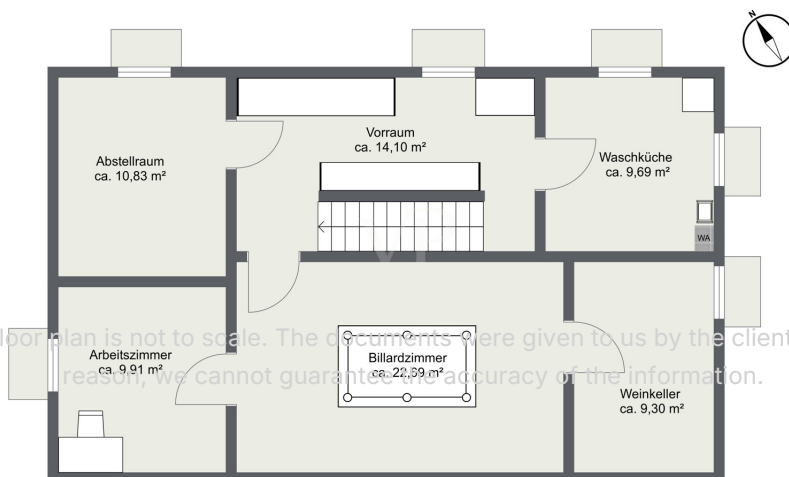
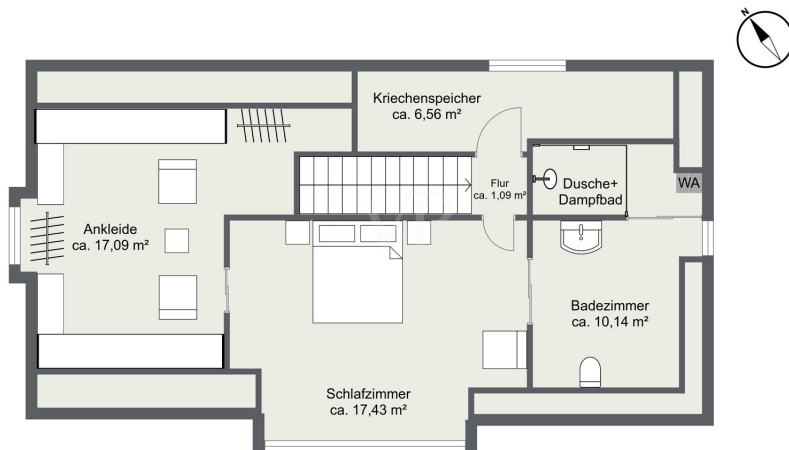
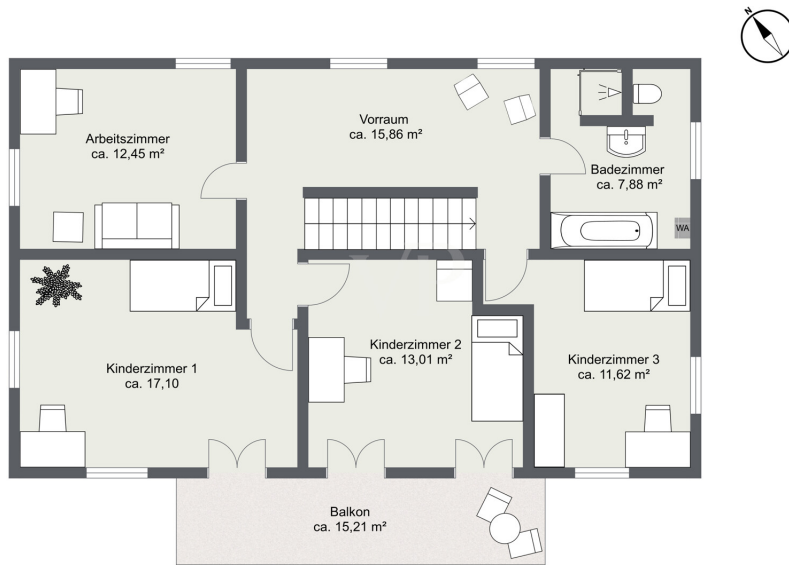
## The property



Property ID: 25225032 - 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: 25225032 - 82166 Gräfelfing**

## **A first impression**

In one of Gräfelfing's most sought-after locations, this well-maintained detached house awaits you on a park-like, secluded plot of approximately 1,207 m<sup>2</sup> with a sunny southwest orientation. Built in 1950, the house underwent extensive renovations in 2005 and 2008. It offers around 255 m<sup>2</sup> of living space and a total living/usable area of approximately 416 m<sup>2</sup> – ideal for families and couples who value quality and ample space. Oiled oak parquet flooring runs throughout the house, creating a warm and inviting atmosphere, complemented by double-glazed wooden windows (some replaced in 2005). The custom-made kitchen boasts high-end appliances: a Smeg gas range, Siemens coffee machine, and Miele dishwasher leave nothing to be desired. The spacious living area with a fireplace and integrated Bose sound system invites you to relax with family and friends. Modern LED spotlights and Occio lamps create an inviting atmosphere, while an intercom system and a laundry chute from the upper and attic floors offer added convenience. The well-designed layout with a total of five well-proportioned bedrooms is particularly appealing. This makes the house ideal for large families or those needing additional rooms for a home office or guest rooms. The attic was converted in 2005 and now serves as a master suite with a dressing room, en-suite bathroom, and steam room – a private retreat that guarantees a high level of relaxation. During this conversion, the entire roof structure was rebuilt. As part of the comprehensive renovation, not only were all water and electrical lines replaced, but the basement was also excavated, insulated, and a new gas line installed, creating additional, versatile living space. A special highlight is the generous grounds with mature landscaping and established trees. Three terraces – a high-quality wooden terrace and two stone terraces – offer a variety of opportunities to enjoy outdoor living. Whether breakfast in the morning sun, a barbecue in the afternoon, or relaxing with a book in the evening sun, the optimal southwest orientation ensures you enjoy sunlight from morning till night and complete privacy in the sheltered garden. The quiet, family-friendly neighborhood, excellent connections to Munich's city center, and proximity to schools, shops, and leisure activities make this house an ideal place to live. Here, timeless architecture blends seamlessly with high-quality features and a garden paradise that is rarely found elsewhere.

**Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing**

## **Details of amenities**

- \* **Parkähnlich eingewachsenes, uneinsehbares Grundstück mit ca. 1.207 m<sup>2</sup> in sonniger Süd-West-Ausrichtung**
- \* **Großzügige Wohnfläche von ca. 255 m<sup>2</sup>, Gesamtwohn-/Nutzfläche ca. 416 m<sup>2</sup>**
- \* **Fünf gut geschnittene Schlafzimmer – ideal für große Familien**
- \* **Hochwertiges Eichen-Echtholzparkett**
- \* **Maßgefertigte Schreinerküche**
- \* **Großzügiger Wohnbereich**
- \* **Drei Terrassen (Holz- und Steinterrassen) für verschiedene Nutzungen und Tageszeiten**
- \* **Luxuriöse Elternsuite im Dachgeschoss mit Ankleide, En-Suite-Bad und Dampfbad**
- \* **Umfangreiche Kernsanierung (2005)**
- \* **Praktischer Wäscheabwurf**
- \* **Ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft mit sehr guter Anbindung an München**

**Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing**

## All about the location

Gräfelfing zählt zu den exklusivsten und beliebtesten Wohnorten im Münchner Westen. Die Gemeinde überzeugt durch ihre gewachsene Struktur, viel Grün und eine hohe Lebensqualität. Hier wohnen Sie in einem ruhigen, gepflegten Umfeld mit großzügigen Grundstücken, stilvollen Villen und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein entspanntes und zugleich urbanes Lebensgefühl legen.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, charmante Cafés, vielseitige Restaurants, Ärzte, Apotheken und zahlreiche Dienstleister sind schnell erreichbar. Familien profitieren zudem von einer großen Auswahl an Kinderbetreuungseinrichtungen, Kindergärten und renommierten Schulen – darunter das Kurt-Huber-Gymnasium, die Munich International School sowie weitere weiterführende und private Bildungseinrichtungen im Würmtal.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zu reizvollen Naherholungsgebieten: Die idyllische Würm mit ihren Uferwegen, weiten Wiesen und altem Baumbestand lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Verschiedene Parks und Grünflächen, das nahegelegene Walderholungsgebiet sowie zahlreiche Sport- und Tennisvereine sorgen für ein vielfältiges Freizeitangebot direkt vor der Haustür. Auch der Starnberger See und das Fünfseenland sind schnell erreicht und bieten Erholung und Naturgenuss zu jeder Jahreszeit.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn (Linie S6) bringt Sie in kurzer Zeit bequem ins Münchner Stadtzentrum. Mit dem Auto erreichen Sie die Münchner Innenstadt, die Autobahnen A96 und A99 sowie den Flughafen München auf direktem Wege. So verbinden sich die Vorteile des naturnahen Wohnens mit allen Möglichkeiten der Großstadt.

Gräfelfing steht für ein hochwertiges, sicheres und familienfreundliches Wohnumfeld in perfekter Balance zwischen Natur, Freizeit und urbaner Infrastruktur – ein Standort, an dem sich Lebensqualität und Erholung harmonisch vereinen.

**Property ID: 25225032 - 82166 Gräfelfing**

## **Other information**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 3.7.2035.**

**Endenergieverbrauch beträgt 70.15 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.**

**Die Energieeffizienzklasse ist B.**

**Property ID: 25225032 - 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)**