

Gräfelfing

# Exklusiva Bauhaus-Villa in zentraler Lage von Gräfelfing – Architektur trifft Eleganz

Número de propiedad: 242250H4



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

PRECIO DE COMPRA: 1.919.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 204 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 408 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

## De un vistazo

Número de propiedad	242250H4
Superficie habitable	ca. 204 m <sup>2</sup>
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	4
Año de construcción	2025
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	1.919.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises ( Grundstückspreis)
Estado de la propiedad	con proyecto
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 109 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua		

Número de propiedad: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad



Número de propiedad: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad



Número de propiedad: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad



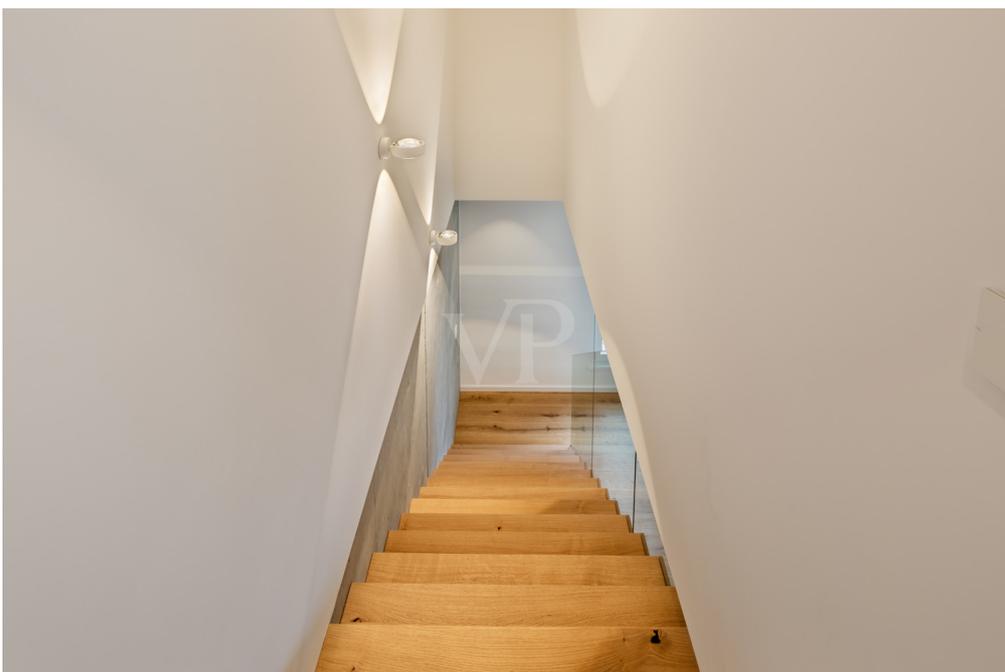
Número de propiedad: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad



Número de propiedad: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad



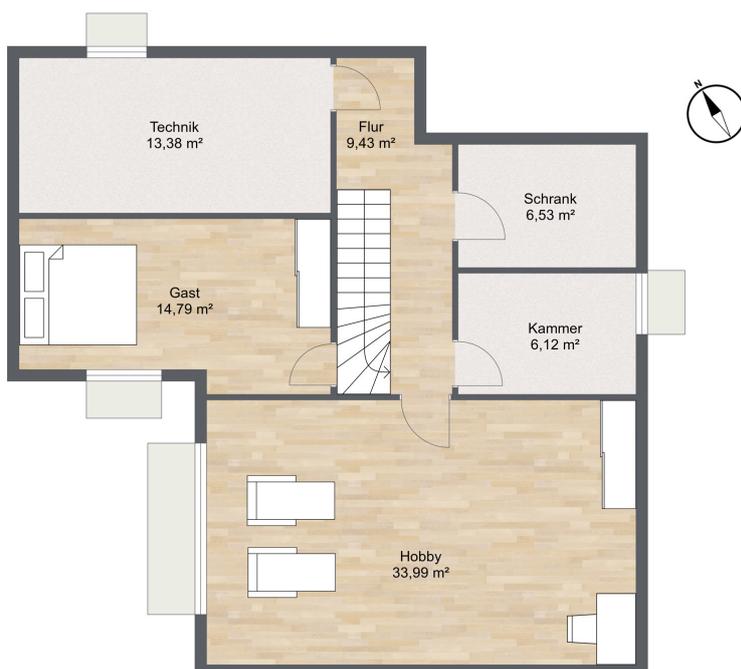
Número de propiedad: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad



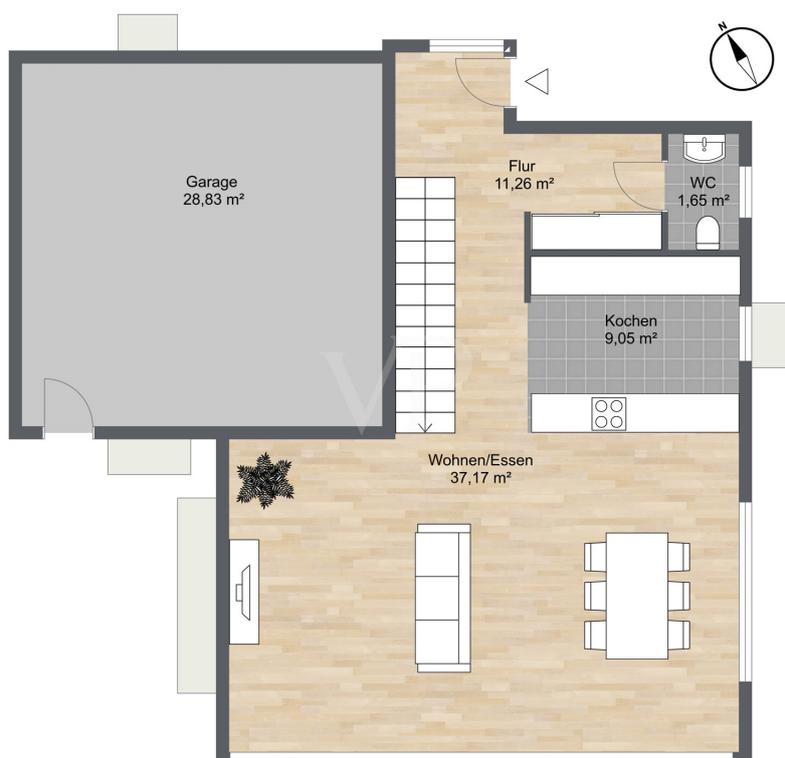
Número de propiedad: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

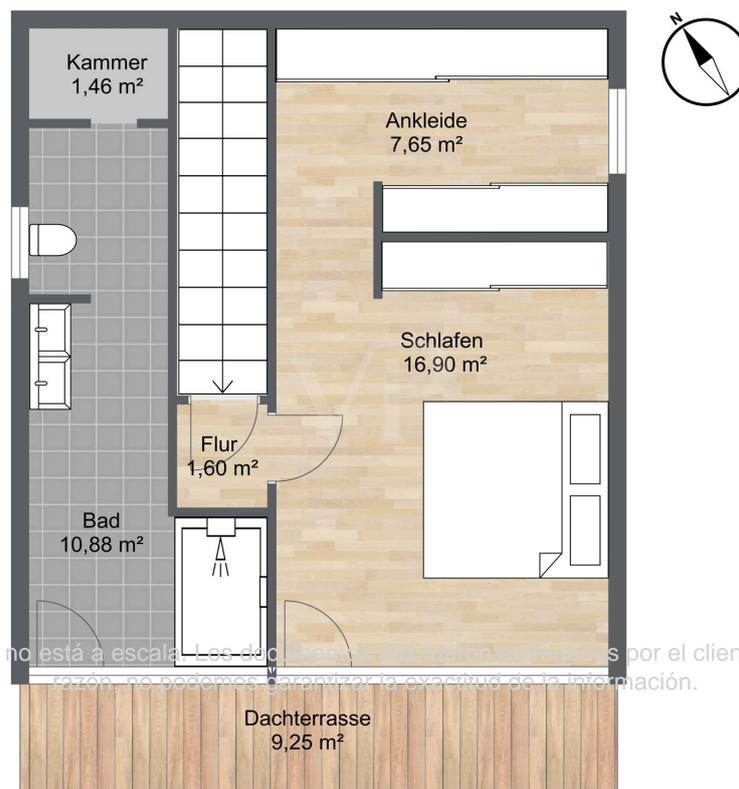
## La propiedad



Número de propiedad: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los dibujos no fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

## Una primera impresión

Diese von uns angebotene Villa vereint die klare Formensprache des Bauhauses mit modernem Wohnkomfort und entsteht in einer der besten Lagen Gräfelfings. Ein architektonisches Statement, das Design und Funktionalität harmonisch verbindet.

Mit einer Wohn- und Nutzfläche von über 300 m<sup>2</sup> bietet diese Neubauvilla ein exklusives Wohnambiente. Im Erdgeschoss gehen Küche, Wohn- und Essbereich fließend ineinander über und überzeugen durch Offenheit und Großzügigkeit.

Bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume, während hochwertige LED-Spots eine angenehme Atmosphäre schaffen. Die angrenzende Südterrasse eröffnet einen herrlichen Blick in den uneinsehbaren Garten mit optionalem Pool.

Das Obergeschoss verfügt über drei geräumige Kinderzimmer und ein stilvolles Badezimmer. Im Dachgeschoss erstreckt sich der großzügige Elternbereich mit Ankleide, Dachterrasse und luxuriösem En-Suite-Bad – ein Rückzugsort mit besonderem Charme.

Der Wellnessbereich im Untergeschoss bietet Sauna, Ruhezone und Fitnessraum. Ergänzend stehen praktische Abstellräume sowie eine Waschküche zur Verfügung.

Diese Villa ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Ort zum Ankommen, Entspannen und Genießen.

Número de propiedad: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

## Detalles de los servicios

### HIGHLIGHTS:

- \* Sehr gute Lage Gräfelfing
- \* Home-Automation "myGekko" mit Steuerung von Licht, Jalousien, Rollläden, Raumtemperatur und schaltbaren Steckdosen
- \* Beheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe
- \* Witterungsabhängige und individuell steuerbare Beschattungsmöglichkeiten
- \* Hochwertige Parkettböden in allen Wohnräumen
- \* Großformatige Feinsteinzeug Boden- und Wandfliesen in Keller und Bad
- \* Luxuriöse Sanitärausstattung
- \* Zutrittskontrolle mit Videoüberwachung und Motorschloss
- \* Alarmanlage
- \* Wohnraumbelüftung in allen Wohnräumen
- \* Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Geschossen
- \* Separater Zugang zum Kellergeschoss
- \* Zwei vollwertige Gästezimmer im Kellergeschoss
- \* Großzügiger Hobbyraum im Untergeschoss mit eigenem Duschbad
- \* Sauna
- \* LED-Einbauspots in allen Stockwerken
- \* Doppelgarage
- \* Komplett angelegte Außenanlage mit Mähroboter und Bewässerungssystem
- \* Vorbereitungen für Klimaanlage und Wallbox für Ihren Elektro-PKW

Número de propiedad: 242250H4 - 82166 Gräfelfing

## Todo sobre la ubicación

### Gräfelfing

Die Gartenstadt Gräfelfing ist eine der hochwertigsten und gefragtesten Wohnlagen am südwestlichen Stadtrand Münchens. Durch die hervorragende Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und den hohen Freizeitwert erfreut sich Gräfelfing hoher Beliebtheit.

Charakteristisch für diese Gemeinde sind großbürgerliche Jugendstilvillen und stilvolle Einfamilienhäuser mit großem, altem Baumbestand und weitläufigen Grundstücken. Mit seinem historischen Ortskern und der ausgezeichneten, vielfältigen Infrastruktur bewegt sich Gräfelfing auf einem sehr hohen Niveau und bietet so seinen Einwohnern alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.

Gräfelfing verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Schulen, das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium, Ärzte, ein Freibad, ein Kino, eine Bibliothek, und bietet nicht zuletzt mit diversen Sportmöglichkeiten und einem niveauvollen kulturellem Angebot einen hohen Freizeitwert.

Vorbildlich ist auch die öffentliche Verkehrsanbindung, so verfügt Gräfelfing über zwei S-Bahnhaltestellen der Linie S6, mit der Sie die Münchner Innenstadt in ca. 20 Minuten und Starnberg in ca. 15 Minuten erreichen. Mit verschiedenen Buslinien erreichen Sie in München-Großhadern die nächstgelegene U-Bahn Station oder z.B. die Orte Martinsried und Pasing.

Darüber hinaus sind auch das Straßennetz und die Anbindung an überregionale Verkehrswege sehr gut ausgebaut. So verfügt Gräfelfing über eine eigene Autobahnanschlussstelle an die A 96 oder die nahegelegene A 99 und ist somit ebenfalls hervorragend über die Autobahn zu erreichen.

Zur Freizeitgestaltung und als Naherholungsgebiet bieten sich der "Nymphenburger Schlosspark", das "Schloss Blutenburg", der "Botanische Garten" sowie eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten ganz hervorragend an. Die Erholungsgebiete des Würmtals, umliegende Forstgebiete, Starnberger-, Würth- und Ammersee liegen ganz in der Nähe.

**Número de propiedad: 242250H4 - 82166 Gräfelfing**

## Otros datos

### 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.

Número de propiedad: 242250H4 - 82166 Gräefeling

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräefeling

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: [graefeling@von-poll.com](mailto:graefeling@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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