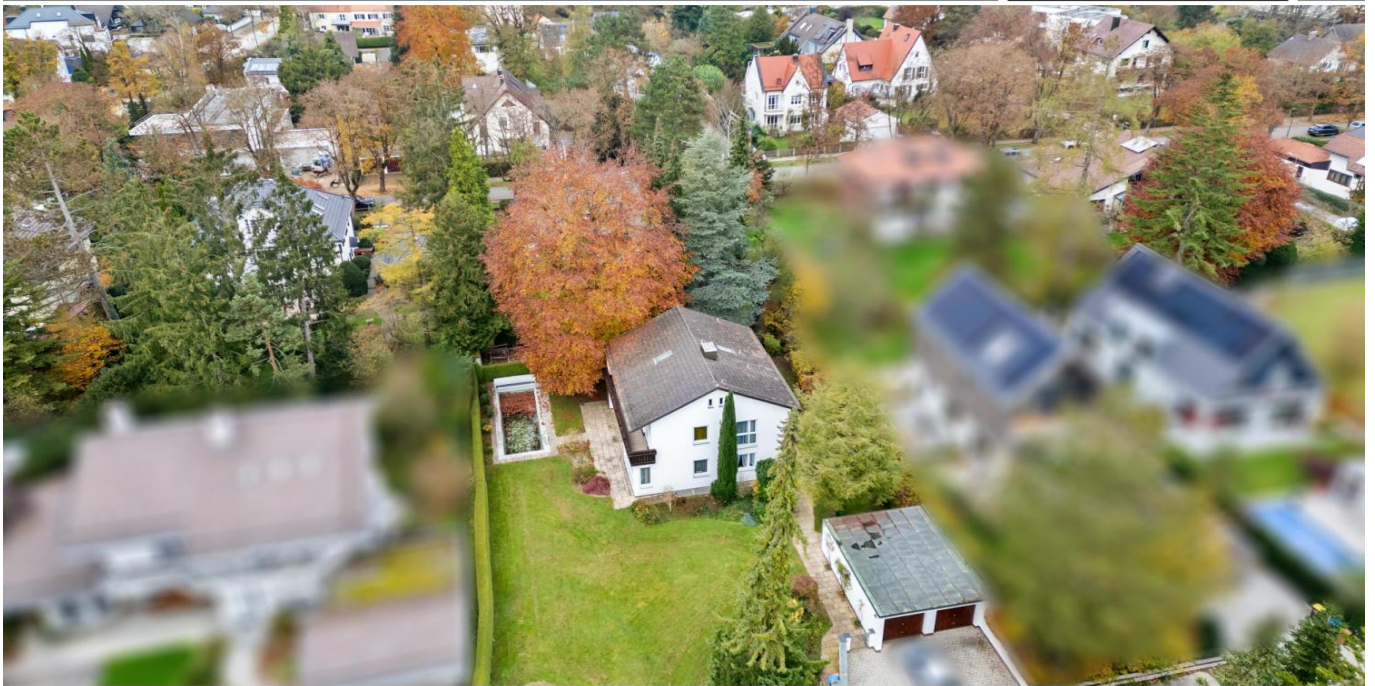


Gräfelfing

Encantadora casa unifamiliar en una ubicación privilegiada en Gräfelfing con jardín orientado al sur y piscina.

Número de propiedad: 24225056



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 2.490.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 183 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.044 m²

Número de propiedad: 24225056 - 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: 24225056 - 82166 Gräfelfing

De un vistazo

Número de propiedad	24225056
Superficie habitable	ca. 183 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	2.490.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	08.11.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	225.41 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	2017

Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

La propiedad



Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

La propiedad



Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

La propiedad



Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

La propiedad



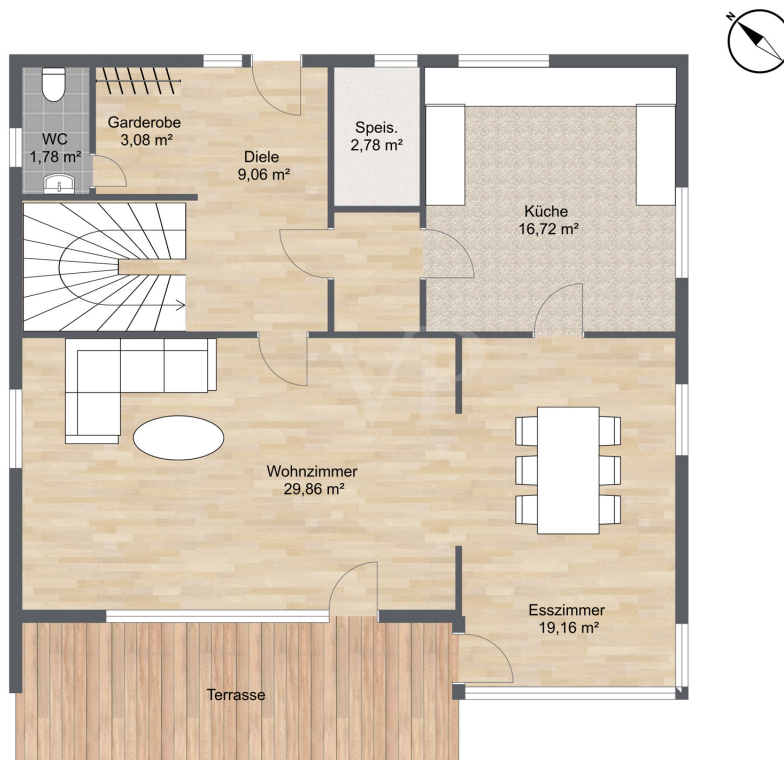
Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

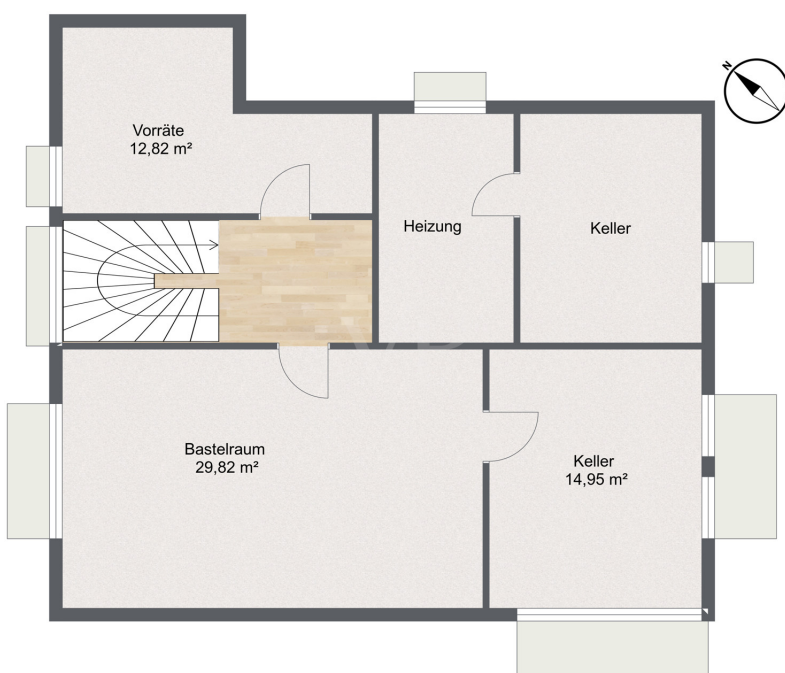
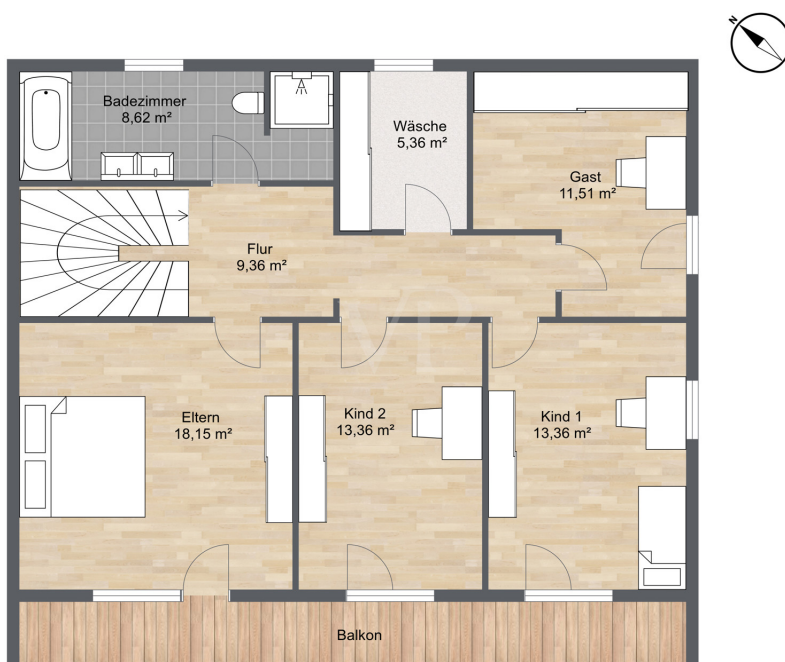
La propiedad



Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

Planos de planta





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

Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

Una primera impresión

Ubicada en una exclusiva zona de Gräfelfing, esta casa unifamiliar se asienta sobre una generosa parcela de 1.044 m² y ofrece aproximadamente 182 m² de espacio habitable. Construida en 1965, la casa presume de una distribución equilibrada y detalles de alta calidad que combinan a la perfección comodidad y elegancia. El espacioso salón-comedor, con elegantes suelos de parqué de madera noble, crea un ambiente acogedor tanto para reuniones sociales como para disfrutar de momentos de tranquilidad en familia. El amplio jardín orientado al sur ofrece gran privacidad y, con su cuidada piscina exterior, ofrece una excelente oportunidad para disfrutar del tiempo libre. El entorno natural y el cuidado jardín crean un ambiente tranquilo e idílico. Una amplia terraza y un balcón orientado al oeste amplían el espacio habitable al aire libre, ofreciendo numerosas oportunidades para relajarse. Esta propiedad es ideal para familias que aprecian un entorno verde y seguro sin renunciar a la comodidad de una vivienda de lujo. Su tranquila ubicación combina lo mejor de ambos mundos: vivir en plena naturaleza y un excelente acceso a la infraestructura urbana. Una oportunidad única para adquirir una vivienda en una de las zonas residenciales más cotizadas de Gräfelfing: un lugar que combina comodidad, privacidad y calidad de vida. ¡Estaremos encantados de brindarle más información!

Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

Detalles de los servicios

HIGHLIGHTS

- * Erstklassige Lage von Gräfelfing
- * Großzügiges Grundstück von ca. 1.044 m²
- * Familienfreundliche und naturnahe Umgebung
- * Stilvolles Wohnzimmer mit edlem Stabholzparkett
- * Großzügiger Garten mit Outdoorpool
- * Westbalkon und Terrasse für erholsame Stunden im Freien

Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

Todo sobre la ubicación

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 des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Ärzte und Schulen, wie zum Beispiel das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium. Darüber hinaus bietet Gräfelfing mit diversen Sportmöglichkeiten und einem niveauvollen kulturellem Angebot einen hohen Freizeitwert.

Vorbildlich ist auch die öffentliche Verkehrsanbindung. Gräfelfing verfügt über einen Bahnhof mit Haltestelle der S6. So erreichen Sie die Münchner Innenstadt innerhalb von ca. 20 Minuten und Starnberg in ca. 15 Minuten. Mit verschiedenen Buslinien gelangen Sie nach München-Großhadern oder z. B. nach Martinsried und Pasing. Ab Großhadern haben Sie Anschluss an die U-Bahn Linie U6 in die Innenstadt. Darüber hinaus sind auch das Straßennetz und die Anbindung an überregionale Verkehrswege sehr gut ausgebaut. Gräfelfing verfügt 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 Naherholungsgebiete eignen sich der "Nymphenburger Schlosspark", das "Schloss Blumenburg", der "Botanische Garten", eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten, die Erholungsgebiete des Würmtals sowie die umliegenden Forstgebiete. Auch der Starnberger-, Würth- und Ammersee liegen ganz in der Nähe.

Ein weiterer Vorteil beim Erwerb von Wohneigentum in Gräfelfing ist der im Vergleich zu München geringe Grundsteuer Hebesatz von 250%.

Número de propiedad: 24225056 - 82166 Gräfelfing

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 225.41 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24225056 - 82166 Gräfelfing

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

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

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com