

Gräfelfing

## Casa adosada con potencial de construcción en una ubicación privilegiada y tranquila en Gräfelfing.

*Número de propiedad: 25225038*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 148,8 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 531 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25225038 - 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: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## De un vistazo

Número de propiedad	25225038
Superficie habitable	ca. 148,8 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	2
Baños	3
Año de construcción	1978
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	1.390.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	07.07.2035	Demanda de energía final	115.53 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad



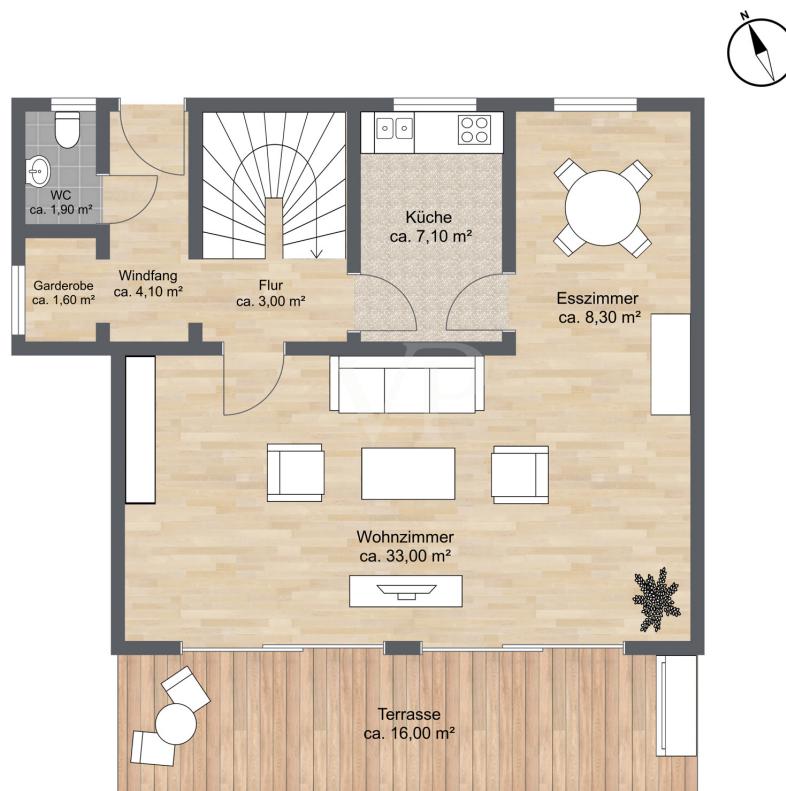
Número de propiedad: 25225038 - 82166 Gräfelfing

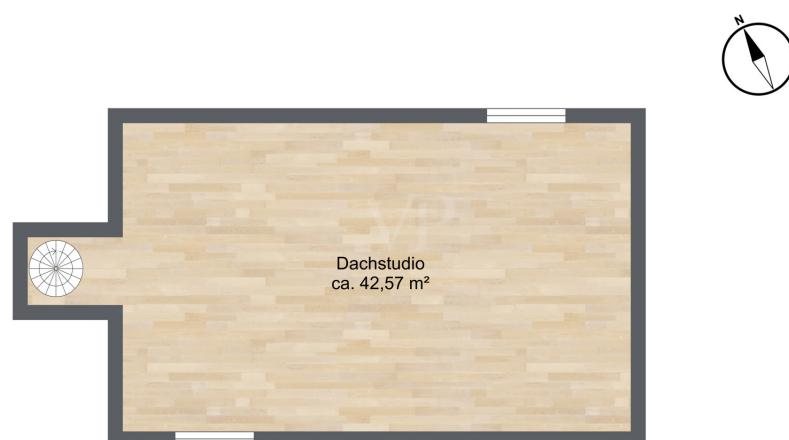
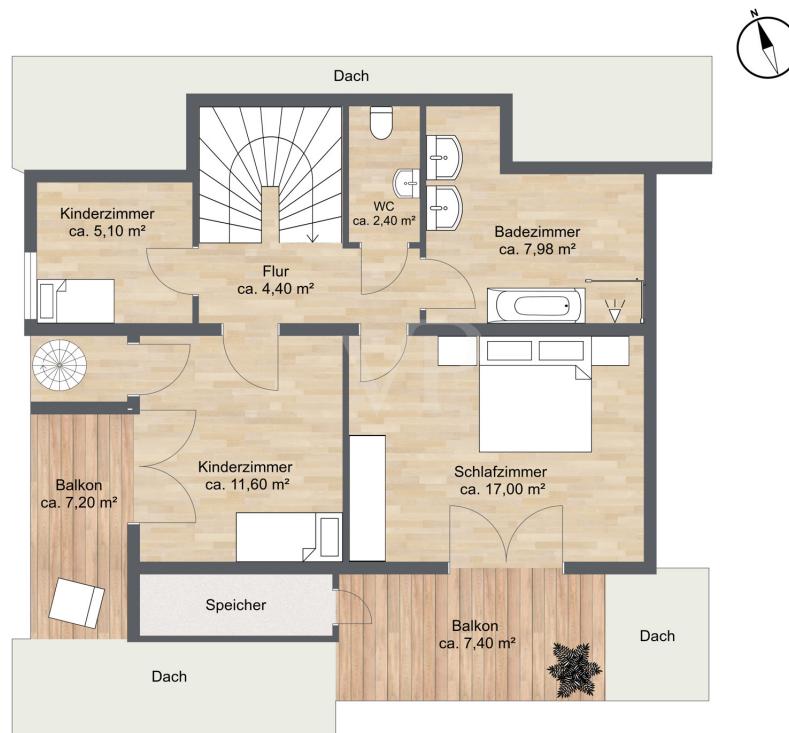
## La propiedad

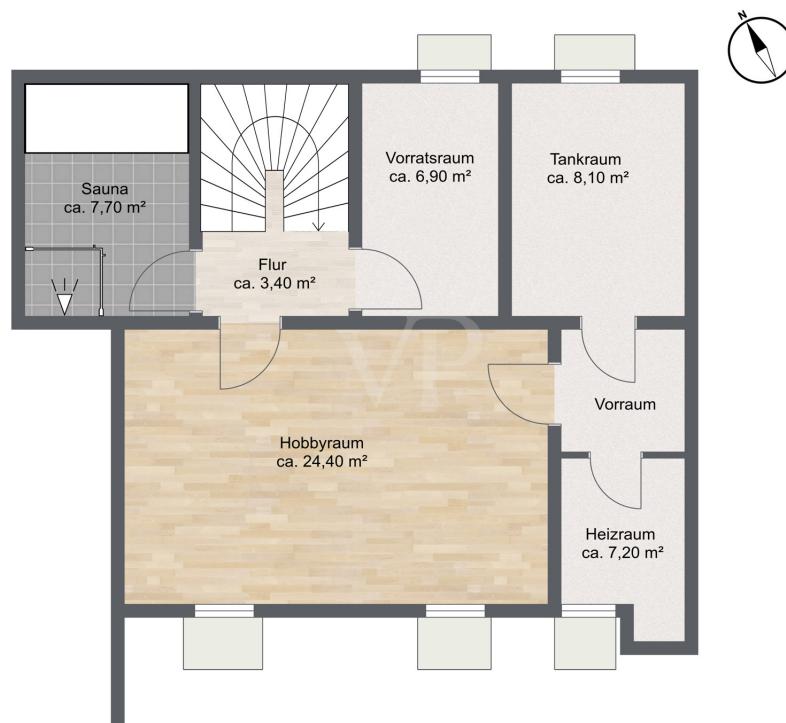


Número de propiedad: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## 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: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Una primera impresión

Esta encantadora casa adosada, construida en 1978, se asienta sobre una generosa parcela de aproximadamente 531 m<sup>2</sup> en una de las zonas residenciales más codiciadas y excepcionalmente tranquilas de la región. Con una distribución bien diseñada en dos plantas, un ático terminado y un sótano completo, ofrece amplio espacio y potencial, ideal para parejas o familias que buscan un hogar con espacio para el crecimiento personal. La planta baja le da la bienvenida con un acogedor vestíbulo y un práctico aseo. Desde aquí, se accede al pasillo, que incluye un aseo de cortesía. El espacioso salón-comedor cuenta con puertas correderas de suelo a techo que inundan el espacio de luz natural y ofrecen una encantadora vista al jardín. El extenso jardín es un verdadero punto culminante: cuidadosamente diseñado, soleado y meticulosamente cuidado, ofrece amplio espacio para relajarse, jugar o cultivar un huerto: un paraíso verde a la vuelta de la esquina. La cocina contigua ofrece numerosas posibilidades para una reforma moderna y complementa a la perfección el espacio habitable. La planta baja cuenta con suelos de parquet de alta calidad en el salón y el comedor, mientras que el pasillo y la cocina están alicatados. La planta superior cuenta con tres dormitorios, dos de ellos con acceso a balcones privados, un detalle especial que crea luz, ventilación y un espacio de intimidad. La tercera habitación es ideal como habitación infantil, estudio o habitación de invitados. Una auténtica ventaja: una escalera de caracol integrada en uno de los dormitorios con balcón conduce directamente al ático reformado. Aquí encontrará espacio adicional que puede utilizarse como sala de ocio, despacho, estudio o acogedor refugio. Las habitaciones de la planta superior y del ático están actualmente enmoquetadas. La casa dispone de un sótano completo con amplio espacio de almacenamiento. Además de trasteros y cuartos de servicio, hay una sala de ocio con calefacción y una sala con sauna y ducha, perfecta para relajarse con sesiones de bienestar o para disfrutar del tiempo libre. Esta casa tiene corazón y carácter, impresionando por su amplia parcela, su amplio jardín, su cuidada distribución, su ático reformado y su ubicación excepcionalmente tranquila. Espera a quienes deseen hacer realidad la casa de sus sueños. ¡Déjese inspirar por las múltiples posibilidades durante una visita!

Número de propiedad: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Detalles de los servicios

### HIGHLIGHTS:

- \* Familienfreundliche Doppelhaushälfte in Gräfelfing
- \* Besonders ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität
- \* Großzügiges Grundstück mit ca. 531m<sup>2</sup> Fläche
- \* Durchdachte Raumaufteilung über zwei Etagen plus ausgebautem Dachgeschoss
- \* Helles Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Schiebetüren und Zugang zur überdachten Terrasse
- \* Weitläufiger, sonniger Garten mit viel Platz für Erholung, Spiel und Gestaltung
- \* Zwei überdachte Terrassen im Garten – ideal für gesellige Stunden im Freien
- \* Drei Schlafzimmer im Obergeschoss, zwei davon mit eigenem Balkon
- \* Ausgebautes Dachgeschoss, vielseitig nutzbar (z. B. Homeoffice, Hobbyraum)
- \* Beheizter Hobbyraum im Keller
- \* Parkettboden im Wohn-/Essbereich, Fliesen in Küche und Flur, Teppichboden im OG und DG
- \* Renovierungsbedürftiger Zustand bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung
  
- \* Ruhige, gewachsene Wohnlage in attraktiver Umgebung
- \* Gute Anbindung an ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten

Número de propiedad: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Todo sobre la ubicación

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer der besten und ruhigsten Wohnlagen Gräfelfings – nur wenige Gehminuten vom historischen Ortskern entfernt. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, charmanten Villen aus der Jahrhundertwende und großzügigen Grundstücken mit altem Baumbestand. Hier vereinen sich stilvolles Wohnen, gewachsene Nachbarschaftsstrukturen und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium, verschiedene Kindergärten sowie weitere Schulen liegen im näheren Umkreis.

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der S-Bahnhof Gräfelfing. Von hier aus erreichen Sie die Münchner Innenstadt in rund 20 Minuten, den Starnberger See in etwa 15 Minuten. Mehrere Buslinien binden die Umgebung zudem an benachbarte Stadtteile und U-Bahn-Stationen an. Auch mit dem Auto ist die Anbindung optimal: Die Autobahnanschlussstellen zur A96 und A99 befinden sich in kurzer Distanz und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie der oberbayerischen Seenlandschaft.

Für Natur- und Sportliebhaber bietet die nahegelegene Würm mit ihren Spazierwegen sowie die umliegenden Forst- und Naherholungsgebiete ideale Bedingungen zur Entspannung und Aktivität im Freien. Zahlreiche Biergärten, der Botanische Garten, Schloss Blutenburg und der Nymphenburger Schlosspark sind schnell erreichbar und unterstreichen den hohen Freizeitwert dieser Lage.

Nicht zuletzt profitieren Eigentümer in Gräfelfing von einem im Vergleich zu München niedrigen Grundsteuer-Hebesatz – ein weiterer Pluspunkt dieser begehrten Wohngegend im Würmtal.

Número de propiedad: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 115.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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

Número de propiedad: 25225038 - 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](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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