

Gräfelfing

## Una casa con muchas posibilidades: Encantadora casa de dos familias en una zona tranquila.

Número de propiedad: 25225027



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

PRECIO DE COMPRA: 2.300.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 253,78 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 886 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25225027 - 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: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25225027                  |
| Superficie habitable | ca. 253,78 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas         |
| Habitaciones         | 7                         |
| Dormitorios          | 5                         |
| Baños                | 3                         |
| Año de construcción  | 1960                      |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje                |

|                                |                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 2.300.000 EUR                                                                 |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                               |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Modernización / Rehabilitación | 2018                                                                          |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                       |
| Método de construcción         | Sólido                                                                        |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 01.07.2035 | Demanda de energía final                            | 96.66 kWh/m²a          |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 2000                   |

Número de propiedad: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad

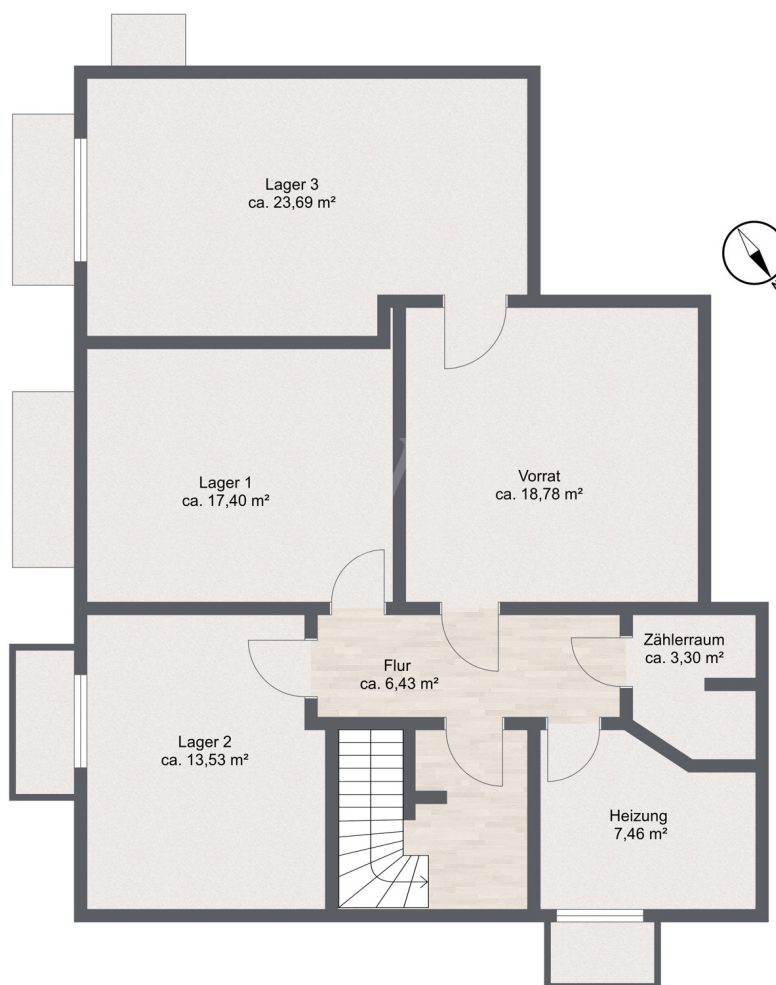


Número de propiedad: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## 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: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Una primera impresión

Esta casa bifamiliar, construida en 1960 y cuidadosamente conservada, combina amplitud, comodidad y una gran variedad de opciones de vivienda bajo un mismo techo. Con aproximadamente 253,78 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una soleada parcela de unos 886 m<sup>2</sup>, ofrece numerosas posibilidades: perfecta para dos familias o para combinar armoniosamente vida y trabajo. La planta baja se encuentra en excelentes condiciones. El corazón de la casa es el amplio salón-comedor, que goza de abundante luz natural y un ambiente abierto, ideal para la vida familiar, la conversación y los momentos de relax. Dos dormitorios infantiles y el dormitorio principal ofrecen espacio para el descanso y la relajación. El dormitorio principal se encuentra en la ampliación, construida en el año 2000, y cuenta con su propio y cómodo baño en suite. También hay un baño independiente con luz natural y un aseo de cortesía. La terraza, junto al salón, da al hermoso jardín, perfecto para tardes de relax, noches de convivencia o desayunos al aire libre. En la planta superior encontrará un apartamento independiente con cocina propia y un amplio salón-comedor, inundado de luz natural gracias a sus amplios ventanales. Desde aquí, tendrá acceso directo a una terraza-logia excepcionalmente grande, un lugar maravilloso para relajarse, tomar el sol y disfrutar del aire libre, casi como una azotea. Dos habitaciones más pueden usarse como dormitorios, despacho o habitaciones de invitados. El segundo apartamento necesita reforma, lo que le permite personalizarlo a su gusto. También incluye un baño y un aseo de invitados. La casa cuenta con un sótano completo, que ofrece amplio espacio para aficiones, almacenamiento, taller o cuartos de servicio. Dispone de garaje privado y una plaza de aparcamiento adicional en la parte delantera para sus vehículos. El cuidado jardín con su amplio césped le invita a disfrutar de la vida al aire libre, ya sea para jugar, hacer jardinería o simplemente relajarse en un entorno verde. La ubicación es tranquila y familiar, pero al mismo tiempo está muy bien comunicada: se puede acceder fácilmente a tiendas, escuelas, guarderías y al S-Bahn (tren de cercanías), lo que resulta ideal para una vida familiar relajada y bien organizada.

Número de propiedad: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Detalles de los servicios

### HIGHLIGHTS:

- \* Zweifamilienhaus mit ca. 231?m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für zwei Generationen oder Wohnen & Arbeiten
- \* Großzügiges Grundstück mit ca. 886?m<sup>2</sup> – viel Platz im Garten für Freizeit, Spiel & Erholung
- \* 7 flexibel nutzbare Räume (Schlafen, Arbeiten, Gäste etc.)
- \* Helle, offene Wohn- und Essbereiche im Erd- und Obergeschoss
- \* Loggia-Terrasse im Obergeschoss & Terrasse mit direktem Zugang zum Garten im Erdgeschoss
- \* Elternschlafzimmer mit Bad en suite im Anbau
- \* Eigene Garage und zusätzlicher Stellplatz
- \* Sonniger, gepflegter Garten mit Rasenfläche und Gestaltungspotenzial
- \* Ruhige Wohnlage mit gewachsener Nachbarschaft in begehrter Mikrolage von Gräfelfing
- \* Sehr gute Infrastruktur: Nähe zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und S-Bahn
- \* Voll unterkellert mit viel Stauraum, Hobby- und Nutzflächen

Número de propiedad: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie liegt in einer der besten und ruhigsten Wohnlagen innerhalb der Gartenstadt Gräfelfing. Die Umgebung ist geprägt von einer lockeren Bebauung mit stilvollen Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und altem Baumbestand – ein charakteristisches Merkmal dieser exklusiven Wohngegend. Die Straße selbst ist nahezu verkehrsfrei und bietet eine idyllische, familienfreundliche Atmosphäre mit hoher Lebensqualität.

Die Nähe zum charmanten Ortskern von Gräfelfing unterstreicht die Attraktivität dieser Lage. In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß oder mit dem Fahrrad zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Feinkostläden, Cafés, Restaurants, Apotheken und Dienstleister. Auch das kulturelle Leben kommt nicht zu kurz: Das örtliche Kino, eine gut sortierte Bibliothek und diverse Veranstaltungen bieten Unterhaltung auf hohem Niveau.

Für Familien besonders attraktiv ist das exzellente Bildungsangebot. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen – darunter das überregional renommierte Kurt-Huber-Gymnasium – befinden sich in direkter Nähe.

Gräfelfing überzeugt zudem durch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die fußläufig erreichbare S-Bahnhaltestelle (Linie S6) verbindet den Ort in rund 20 Minuten mit der Münchner Innenstadt und in etwa 15 Minuten mit dem Starnberger See. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien, die unter anderem nach Großhadern (zur nächsten U-Bahn-Station), Pasing und Martinsried führen.

Auch mit dem Auto ist die Lage ideal angebunden: Die Autobahnen A96 und A99 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

Der hohe Freizeitwert der Umgebung trägt wesentlich zur Beliebtheit Gräfelfings bei. Die Würm mit ihren Uferwegen, der Paul-Diehl-Park, zahlreiche Sport- und Tennisvereine sowie idyllische Biergärten laden zur aktiven Erholung ein. Zudem befinden sich mit dem Schlosspark Nymphenburg, dem Botanischen Garten und dem Schloss Blutenburg herausragende Naherholungsziele in der Umgebung. Die oberbayerischen Seen – insbesondere der Starnberger See, der Ammersee und der Wörthsee – sind ebenfalls schnell erreichbar.

Ein zusätzlicher Vorteil für Eigentümer ist der im Vergleich zu München niedrigere

Grundsteuer-Hebesatz von derzeit 250%, der Gräfelting auch steuerlich besonders attraktiv macht.

Número de propiedad: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 96.66 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

### 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: 25225027 - 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)