

Gräfelfing

# Exclusividad sin barreras: su bungalow de primera clase

Número de propiedad: 25225051



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

PRECIO DE COMPRA: 2.800.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 249,32 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.026 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25225051 - 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: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25225051                                       |
| Superficie habitable | ca. 249,32 m <sup>2</sup>                      |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 9                                              |
| Dormitorios          | 5                                              |
| Baños                | 6                                              |
| Año de construcción  | 1959                                           |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                                 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 2.800.000 EUR                                                                   |
| Casa                           | Bungalow                                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernización / Rehabilitación | 2020                                                                            |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                                          |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Demanda de energía final                            | 98.23 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 02.09.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 1959                   |



Número de propiedad: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225051 - 82166 Gräfelfing

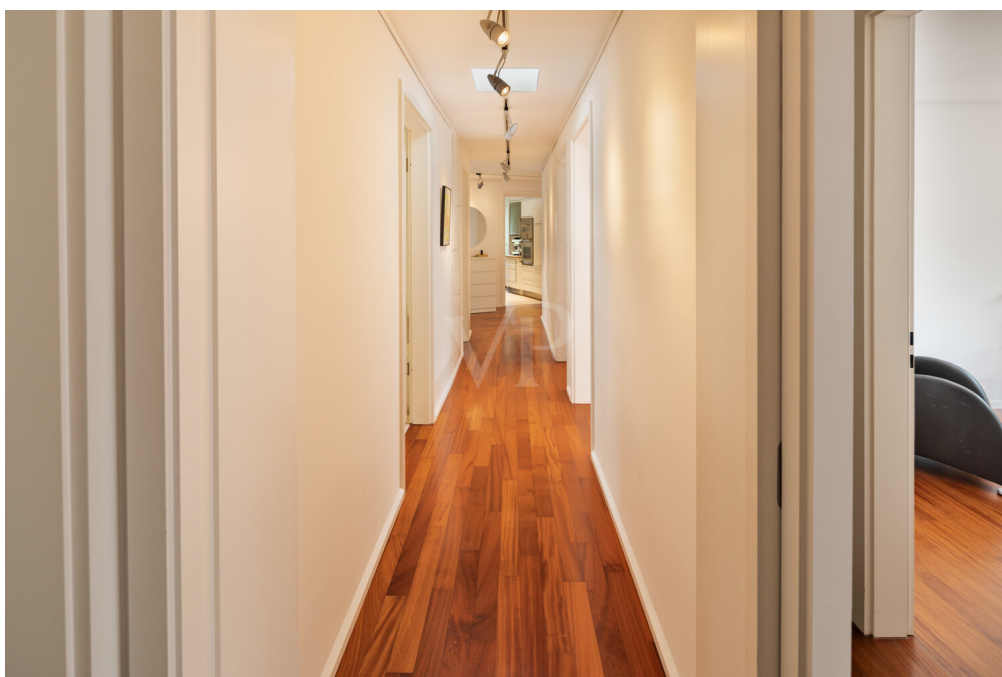
## La propiedad





Número de propiedad: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad





Número de propiedad: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad





Número de propiedad: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225051 - 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: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Una primera impresión

Espacios con carácter: Al entrar, un espacioso recibidor le da la bienvenida y muestra de inmediato la arquitectura abierta y cuidadosamente diseñada de la casa. A la derecha se encuentran los dormitorios privados, mientras que a la izquierda se encuentran la cocina y el amplio salón-comedor. El suelo de parquet Doussie de alta calidad, los sistemas de iluminación Occhio y la cómoda calefacción por suelo radiante confieren a todo el espacio un ambiente cálido y acogedor. El corazón de la casa es el luminoso salón-comedor con ventanales de suelo a techo, una gran puerta corredera y una elegante chimenea, una estancia que se convierte en el centro de la vida familiar. La soleada orientación sur-oeste garantiza un ambiente luminoso y acogedor durante todo el día. La cocina contigua, equipada con electrodomésticos Gaggenau y Miele, combina diseño y funcionalidad, convirtiéndose en un lugar de encuentro para cocinar y disfrutar de las comidas. Jardín idílico y zonas exteriores: Una gran terraza orientada al suroeste, el cuidado jardín y un patio cubierto que conecta el garaje con la casa crean un refugio privado en el espacio exterior. Aquí podrá disfrutar de las tardes de verano, relajarse y pasar horas agradables con familiares y amigos. Vida sin barreras y sin concesiones: Este bungalow está diseñado para ser totalmente accesible en silla de ruedas, desde la rampa de acceso hasta cada planta. Puertas corredizas eléctricas, interruptores de luz abatibles, amplio espacio de maniobra y elementos empotrados accesibles garantizan una experiencia de vida cómoda y sin barreras sin sacrificar el encanto de una casa clásica. El baño principal cuenta con un lavabo de diseño accesible en silla de ruedas, una ducha a ras de suelo con banco integrado y toalleros eléctricos que también sirven como resistentes barras de apoyo. La cocina también se diseñó teniendo en cuenta el acceso en silla de ruedas, garantizando un acceso sin esfuerzo a todas las áreas de trabajo. Una plataforma elevadora conecta la planta baja y el sótano, diseñada para sillas de ruedas eléctricas grandes, lo que hace que la sala de cine, la habitación de invitados y el baño del sótano sean completamente accesibles. Rampas accesibles para sillas de ruedas en las entradas de la casa y la oficina, un portero automático eléctrico, persianas eléctricas en los baños y un portero automático eléctrico para la puerta del garaje completan este concepto integral de confort. Eficiencia energética a prueba de futuro: Esta casa también impresiona técnicamente: una caldera de condensación de gas Paradigma, junto con un acumulador solar de 1.000 litros y tres módulos solares térmicos, proporciona agua caliente y calefacción. Dos sistemas fotovoltaicos —uno de 4,8 kWp para la inyección completa a la red y un sistema de autoconsumo monofásico (4,9 kWp) con una capacidad total de almacenamiento de energía de 6 kWh, incluyendo 3 kWh para energía de emergencia— garantizan la máxima eficiencia energética y autosuficiencia. La calefacción por suelo radiante y los radiadores proporcionan un clima

interior confortable. Las tuberías de agua y todas las instalaciones se renovaron en 2002, y el aseo de la oficina y dos baños adicionales se modernizaron en 2015/2016. El sistema eléctrico se sustituyó por completo en 2002 y se optimizó en 2015. Ventanas, paredes y tejado cuentan con un aislamiento térmico de última generación, lo que garantiza bajos costes operativos. Zona de estar y de trabajo independientes: Esta zona independiente es ideal como oficina, despacho, estudio o suite exclusiva para invitados. Una elegante entrada independiente con amplios ventanales permite la entrada de abundante luz natural y crea un ambiente abierto y acogedor. Aquí encontrará un elegante aseo de invitados y el ascensor, que permite el acceso sin barreras a ambas plantas de la casa. El estudio contiguo se comunica con la sala de estar mediante puertas correderas eléctricas, creando una transición fluida entre el trabajo y la vida.



Número de propiedad: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Detalles de los servicios

### HIGHLIGHTS:

- \* Großzügige, lichtdurchflutete Architektur mit bodentiefen Fenstern und fließenden Raumübergängen
- \* Vollständig barrierefreies Wohnkonzept – mit Aufzug, elektrischen Schiebetüren, herabgesetzten Lichtschaltern und unterfahrbaren Designerwaschbecken, sowie Kochherd
- \* Durchgängiges Doussie-Parkett, Occhio-Lichtsysteme und Fußbodenheizung
- \* Luxuriöser Elternbereich mit begehbaren Ankleide, direktem Terrassenzugang und hochwertigem Bad mit Hansgrohe-Armaturen
- \* Helles Souterrain mit Gästezimmer, Bad, Heimkino, Weinkeller, Hobbyraum und Waschküche mit direktem Wäscheschacht
- \* Exklusive Küche mit Gaggenau- und Miele-Geräten
- \* Großzügige Terrasse, liebevoll angelegter Garten und überdachter Freisitz für wetterunabhängige Aufenthalte
- \* Moderne Duplexgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge und direktem Zugang zum Freisitz
- \* Zukunftssicheres Energiekonzept: Gasbrennwertheizung, Geothermie, Solarthermie, zwei Photovoltaikanlagen mit Batteriespeicher und Notstromlösung
- \* Bezugsfrei und sofort verfügbar – ohne Renovierungsstau, direkt einzugsbereit

Número de propiedad: 25225051 - 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 Blumenburg herausragende Naherholungsziele in der Umgebung. Die oberbayerischen Seen – insbesondere der Starnberger See, der Ammersee und der Wörthsee – sind ebenfalls schnell erreichbar.

Diese Mikrolage vereint naturnahes Wohnen, gehobenes Umfeld und eine perfekte

Anbindung – ein ideales Wohnumfeld für Menschen mit hohen Ansprüchen.



Número de propiedad: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 98.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

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: 25225051 - 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)