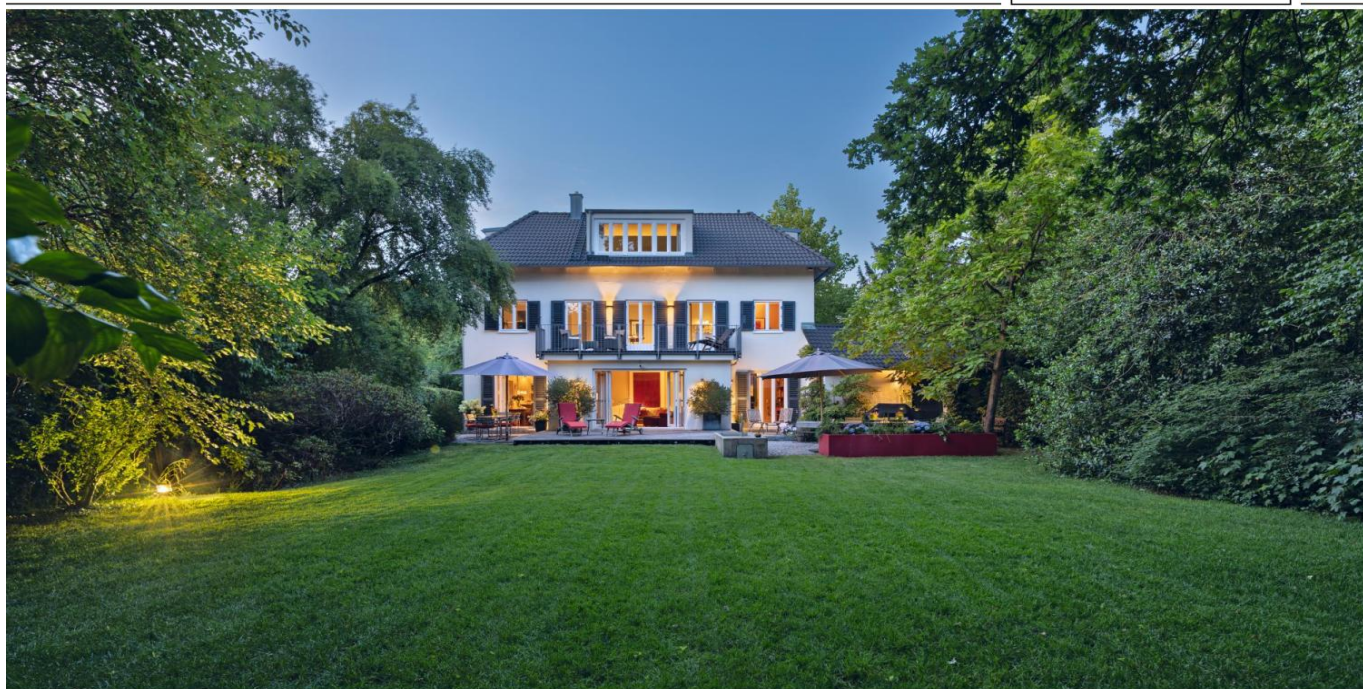


Gräfelfing

Elegancia clásica y confort moderno: vida exclusiva en una ubicación privilegiada en Gräfelfing

Número de propiedad: 25225032



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 4.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 255 m² • HABITACIONES: 10 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.207 m²**

Número de propiedad: 25225032 - 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: 25225032 - 82166 Gräfelfing

De un vistazo

Número de propiedad	25225032	Precio de compra	4.250.000 EUR
Superficie habitable	ca. 255 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Habitaciones	10	Modernización / Rehabilitación	2005
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1950	Espacio utilizable	ca. 412 m ²
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	70.15 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	03.07.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 25225032 - 82166 Gräfelfing

La propiedad



Número de propiedad: 25225032 - 82166 Gräfelfing

La propiedad



Número de propiedad: 25225032 - 82166 Gräfelfing

La propiedad



Número de propiedad: 25225032 - 82166 Gräfelfing

La propiedad



Número de propiedad: 25225032 - 82166 Gräfelfing

La propiedad



Número de propiedad: 25225032 - 82166 Gräfelfing

La propiedad



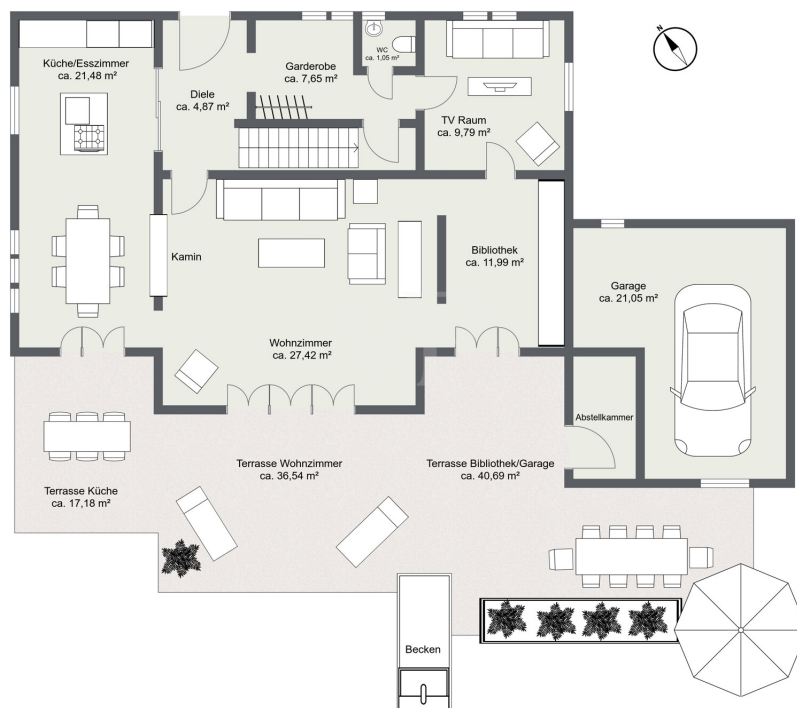
Número de propiedad: 25225032 - 82166 Gräfelfing

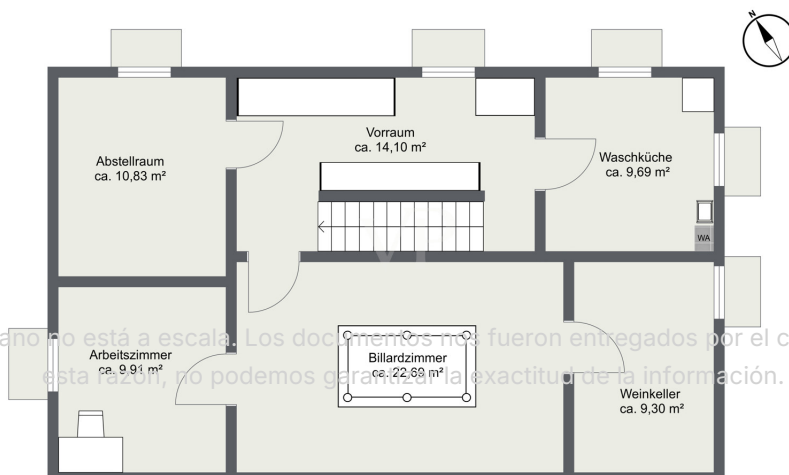
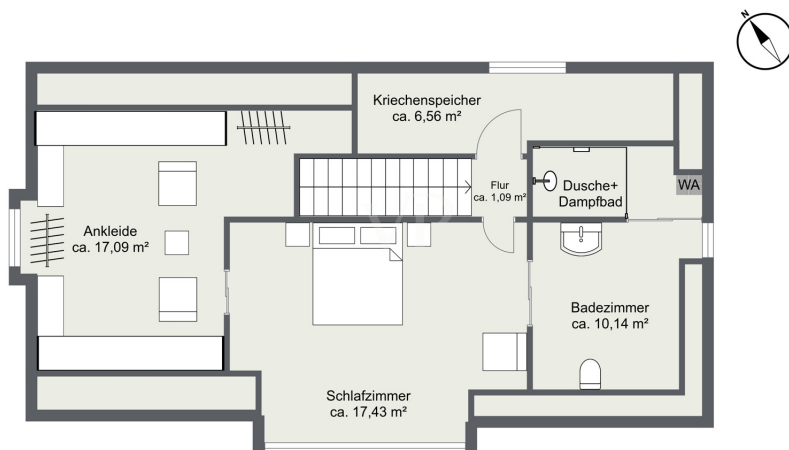
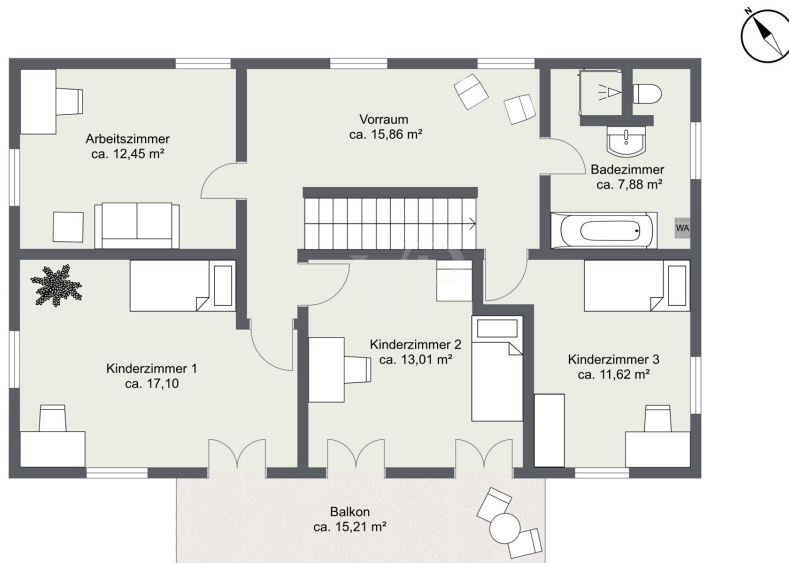
La propiedad



Número de propiedad: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Planos de planta





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

Número de propiedad: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Una primera impresión

En una de las zonas más codiciadas de Gräfelfing, esta casa unifamiliar bien cuidada le espera en una parcela aislada y acogedora de aproximadamente 1207 m² con una soleada orientación suroeste. Construida en 1950, la casa fue objeto de amplias reformas en 2005 y 2008. Ofrece unos 255 m² de superficie habitable y una superficie habitable/útil total de aproximadamente 416 m², ideal para familias y parejas que valoran la calidad y un amplio espacio. El suelo de parquet de roble aceitado recorre toda la casa, creando un ambiente cálido y acogedor, complementado por ventanas de madera con doble acristalamiento (algunas reemplazadas en 2005). La cocina, hecha a medida, cuenta con electrodomésticos de alta gama: una cocina de gas Smeg, una cafetera Siemens y un lavavajillas Miele satisfacen todas sus necesidades. El espacioso salón con chimenea y sistema de sonido Bose integrado invita a relajarse con familiares y amigos. Los modernos focos LED y las lámparas Occio crean un ambiente acogedor, mientras que el sistema de intercomunicación y el conducto de lavandería desde las plantas superior y ático ofrecen mayor comodidad. La distribución, con un total de cinco dormitorios bien proporcionados, resulta especialmente atractiva. Esto hace que la casa sea ideal para familias numerosas o para quienes necesiten habitaciones adicionales para una oficina en casa o habitaciones de invitados. El ático se reconvirtió en 2005 y ahora sirve como suite principal con vestidor, baño en suite y baño turco: un refugio privado que garantiza un alto nivel de relajación. Durante esta conversión, se reconstruyó toda la estructura del tejado. Como parte de la renovación integral, no solo se reemplazaron todas las líneas de agua y electricidad, sino que también se excavó y aisló el sótano y se instaló una nueva línea de gas, creando un espacio habitable adicional y versátil. Un punto a destacar es el amplio terreno con un paisajismo maduro y árboles consolidados. Tres terrazas (una de madera de alta calidad y dos de piedra) ofrecen diversas oportunidades para disfrutar de la vida al aire libre. Ya sea desayunando bajo el sol

de la mañana, disfrutando de una barbacoa por la tarde o relajándose con un libro al atardecer, la óptima orientación suroeste le garantiza disfrutar de la luz del sol desde la mañana hasta la noche y de total privacidad en el jardín protegido. El tranquilo y familiar barrio, las excelentes conexiones con el centro de Múnich y la proximidad a colegios, tiendas y actividades de ocio hacen de esta casa un lugar ideal para vivir. Aquí, la arquitectura atemporal se fusiona a la perfección con elementos de alta calidad y un jardín paradisíaco que rara vez se encuentra en otro lugar.

Número de propiedad: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Detalles de los servicios

- * Parkähnlich eingewachsenes, uneinsehbares Grundstück mit ca. 1.207 m² in sonniger Süd-West-Ausrichtung
- * Großzügige Wohnfläche von ca. 255 m², Gesamtwohn-/Nutzfläche ca. 416 m²
- * Fünf gut geschnittene Schlafzimmer – ideal für große Familien
- * Hochwertiges Eichen-Echtholzparkett
- * Maßgefertigte Schreinerküche
- * Großzügiger Wohnbereich
- * Drei Terrassen (Holz- und Steinterrassen) für verschiedene Nutzungen und Tageszeiten
- * Luxuriöse Elternsuite im Dachgeschoss mit Ankleide, En-Suite-Bad und Dampfbad
- * Umfangreiche Kernsanierung (2005)
- * Praktischer Wäscheabwurf
- * Ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft mit sehr guter Anbindung an München

Número de propiedad: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Todo sobre la ubicación

Gräfelfing zählt zu den exklusivsten und beliebtesten Wohnorten im Münchner Westen. Die Gemeinde überzeugt durch ihre gewachsene Struktur, viel Grün und eine hohe Lebensqualität. Hier wohnen Sie in einem ruhigen, gepflegten Umfeld mit großzügigen Grundstücken, stilvollen Villen und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein entspanntes und zugleich urbanes Lebensgefühl legen.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, charmante Cafés, vielseitige Restaurants, Ärzte, Apotheken und zahlreiche Dienstleister sind schnell erreichbar. Familien profitieren zudem von einer großen Auswahl an Kinderbetreuungseinrichtungen, Kindergärten und renommierten Schulen – darunter das Kurt-Huber-Gymnasium, die Munich International School sowie weitere weiterführende und private Bildungseinrichtungen im Würmtal.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zu reizvollen Naherholungsgebieten: Die idyllische Würm mit ihren Uferwegen, weiten Wiesen und altem Baumbestand lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Verschiedene Parks und Grünflächen, das nahegelegene Walderholungsgebiet sowie zahlreiche Sport- und Tennisvereine sorgen für ein vielfältiges Freizeitangebot direkt vor der Haustür. Auch der Starnberger See und das Fünfseenland sind schnell erreicht und bieten Erholung und Naturgenuss zu jeder Jahreszeit.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn (Linie S6) bringt Sie in kurzer Zeit bequem ins Münchner Stadtzentrum. Mit dem Auto erreichen Sie die Münchner Innenstadt, die Autobahnen A96 und A99 sowie den Flughafen München auf direktem Wege. So verbinden sich die Vorteile des naturnahen Wohnens mit allen

Möglichkeiten der Großstadt.

Gräfelfing steht für ein hochwertiges, sicheres und familienfreundliches Wohnumfeld in perfekter Balance zwischen Natur, Freizeit und urbaner Infrastruktur – ein Standort, an dem sich Lebensqualität und Erholung harmonisch vereinen.

Número de propiedad: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 70.15 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 25225032 - 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