

## Gräfelfing

Charmante maison individuelle située dans un quartier recherché de Gräfelfing, avec jardin exposé plein sud et piscine.

CODE DU BIEN: 24225056



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

PRIX D'ACHAT: 2.490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 183 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.044 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24225056 - 82166 Gräfelfing

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24225056 - 82166 Gräfelfing**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24225056
Surface habitable	ca. 183 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1965
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	2.490.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24225056 - 82166 Gräfelfing

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	08.11.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	225.41 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2017



CODE DU BIEN: 24225056 - 82166 Gräfelfing

## La propriété





CODE DU BIEN: 24225056 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24225056 - 82166 Gräfelfing

## La propriété





CODE DU BIEN: 24225056 - 82166 Gräfelfing

## La propriété





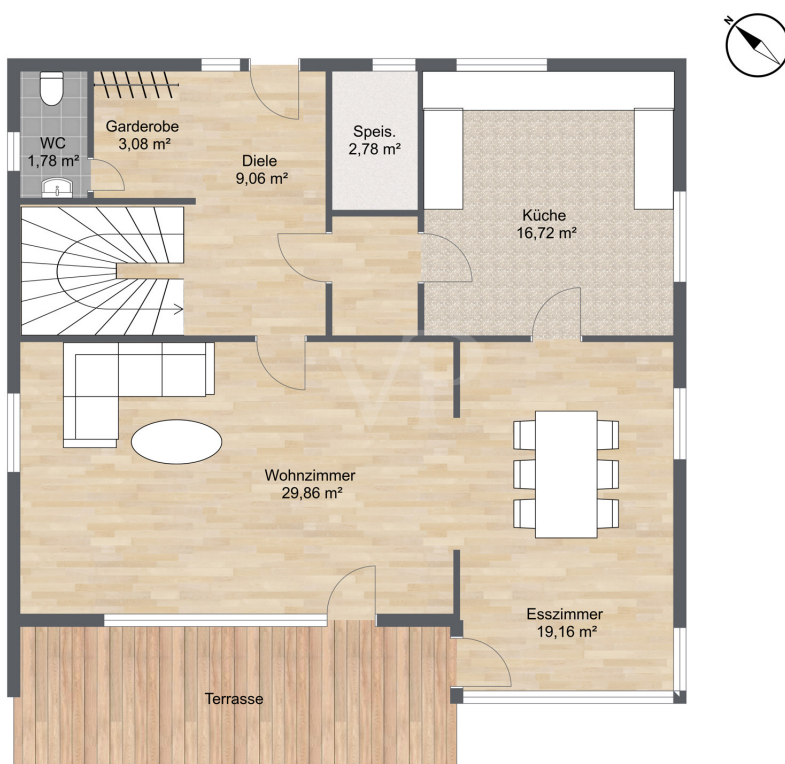
CODE DU BIEN: 24225056 - 82166 Gräfelfing

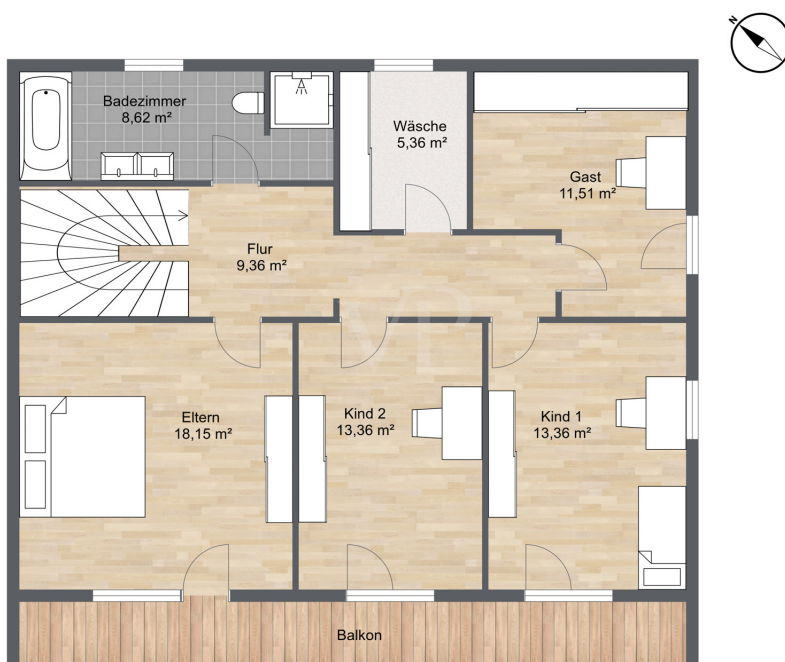
## La propriété



CODE DU BIEN: 24225056 - 82166 Gräfelfing

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 24225056 - 82166 Gräfelfing**

## Une première impression

Située dans un quartier résidentiel prisé de Gräfelfing, cette maison individuelle se dresse sur un terrain généreux de 1 044 m<sup>2</sup> et offre environ 182 m<sup>2</sup> de surface habitable. Construite en 1965, elle bénéficie d'une distribution harmonieuse et de finitions de grande qualité, alliant confort et élégance. Le vaste séjour/salle à manger, orné d'un élégant parquet, crée une atmosphère chaleureuse, idéale pour les réceptions comme pour les moments de détente en famille. Le grand jardin exposé plein sud offre une grande intimité et, grâce à sa piscine extérieure parfaitement entretenue, se prête à de nombreux loisirs. Le cadre naturel et le jardin soigné créent une ambiance paisible et idyllique. Une grande terrasse et un balcon exposé ouest prolongent l'espace de vie vers l'extérieur, offrant de multiples possibilités de détente. Cette propriété est particulièrement adaptée aux familles qui apprécient un environnement sûr et verdoyant sans renoncer à un confort haut de gamme. Son emplacement paisible offre le meilleur des deux mondes : la vie en pleine nature et un accès facile aux infrastructures urbaines. Une occasion unique d'acquérir une maison dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Gräfelfing – un lieu alliant confort, intimité et qualité de vie. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations !

CODE DU BIEN: 24225056 - 82166 Gräfelfing

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS

- \* Erstklassige Lage von Gräfelfing
- \* Großzügiges Grundstück von ca. 1.044 m<sup>2</sup>
- \* Familienfreundliche und naturnahe Umgebung
- \* Stilvolles Wohnzimmer mit edlem Stabholzparkett
- \* Großzügiger Garten mit Outdoorpool
- \* Westbalkon und Terrasse für erholsame Stunden im Freien

**CODE DU BIEN: 24225056 - 82166 Gräfelfing**

## Tout sur l'emplacement

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%.



CODE DU BIEN: 24225056 - 82166 Gräfelfing

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 225.41 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 24225056 - 82166 Gräfelfing**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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