

Gräfelfing

# Maison jumelée avec potentiel de développement – emplacement calme et privilégié à Gräfelfing

CODE DU BIEN: 25225038



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

**PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 148,8 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 531 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25225038 - 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: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25225038</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>1.150.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 148,8 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maisons jumelles</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>A rénover</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1978</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Huile</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>07.07.2035</b>	Consommation d'énergie	<b>115.53 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2007</b>

CODE DU BIEN: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



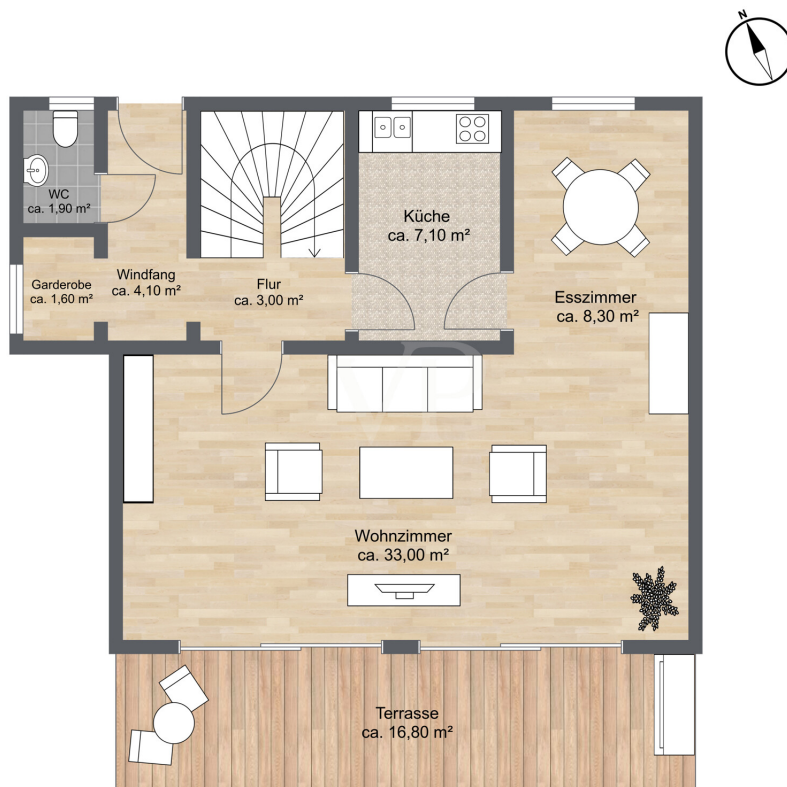
CODE DU BIEN: 25225038 - 82166 Gräfelfing

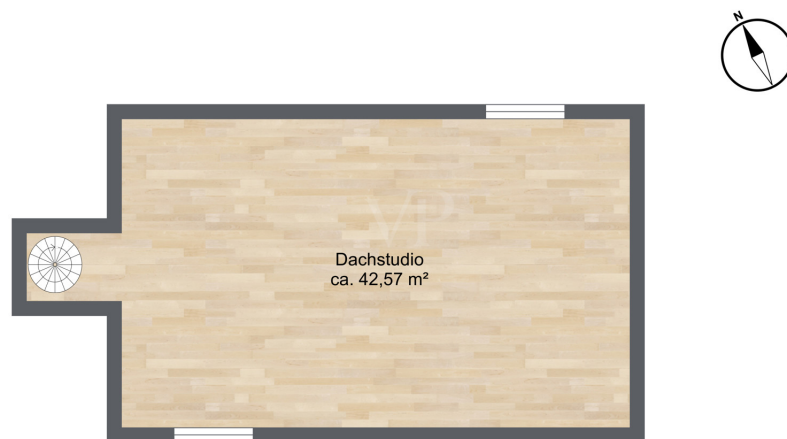
## La propriété

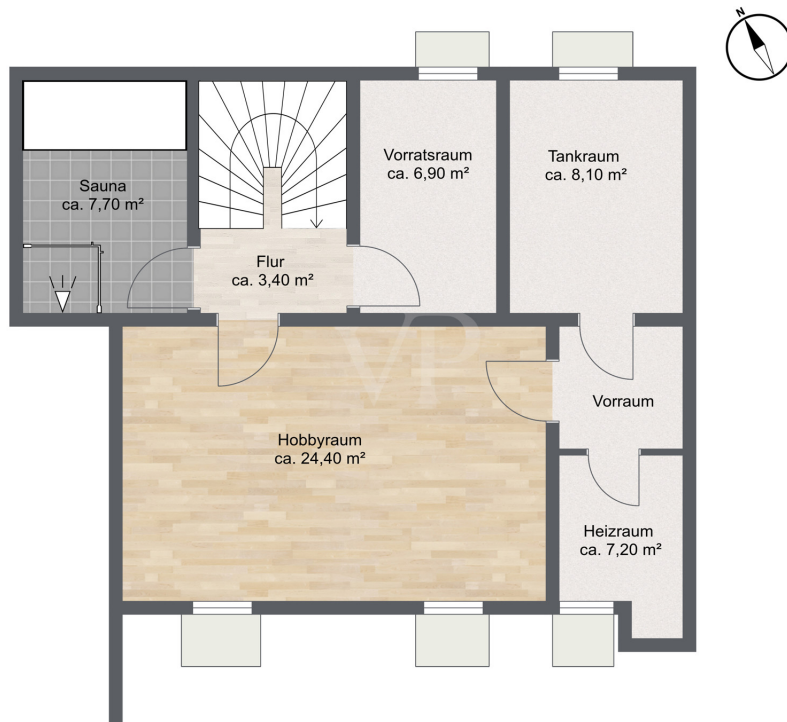


CODE DU BIEN: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## 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: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## Une première impression

Cette charmante maison jumelée, construite en 1978, se situe sur un terrain généreux d'environ 531 m<sup>2</sup> dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés et exceptionnellement calmes de la région. Avec une distribution bien pensée sur deux niveaux, des combles aménagés et un sous-sol complet, elle offre un espace généreux et un fort potentiel – idéal pour les couples ou les familles en quête d'une maison évolutive. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un vestibule accueillant et un vestiaire pratique. De là, on accède au hall d'entrée, qui comprend des toilettes invités. Le spacieux séjour/salle à manger est baigné de lumière naturelle grâce à ses baies vitrées coulissantes qui offrent une vue agréable sur le jardin. Ce dernier est un véritable atout : paysagé avec soin, ensoleillé et méticuleusement entretenu, il offre un vaste espace pour la détente, les jeux ou le jardinage – un havre de verdure à deux pas de la maison. La cuisine attenante offre de nombreuses possibilités de rénovation moderne et s'intègre parfaitement à l'ensemble de l'espace de vie. Le rez-de-chaussée se distingue par son parquet de qualité dans le séjour et la salle à manger, tandis que le couloir et la cuisine sont carrelés. À l'étage, trois chambres, dont deux avec balcon privatif, offrent un atout majeur qui apporte lumière, aération et intimité. La troisième chambre est idéale comme chambre d'enfant, bureau ou chambre d'amis. Un véritable plus : un escalier en colimaçon intégré à l'une des chambres avec balcon mène directement aux combles aménagés. Vous y trouverez un espace de vie supplémentaire modulable, pouvant servir de salle de loisirs, de bureau, d'atelier ou de coin détente. Les pièces de l'étage et des combles sont actuellement moquettées. La maison dispose d'un sous-sol complet offrant de nombreux rangements. Outre les pièces de rangement et la buanderie, on y trouve une salle de loisirs chauffée et une salle avec sauna et douche, parfaite pour des moments de bien-être ou des moments de détente. Cette maison de caractère impressionne par son terrain généreux, son vaste jardin, son agencement bien pensé, ses combles aménagés et son emplacement exceptionnellement calme. Elle attend ceux qui souhaitent y réaliser la maison de leurs rêves. Laissez-vous inspirer par les nombreuses possibilités offertes par une visite !

**CODE DU BIEN: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## Tout sur l'emplacement

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 Blütenburg 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.

**CODE DU BIEN: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## **Plus d'informations**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25225038 - 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)**