

Gräfelfing

## Une maison aux multiples possibilités : Charmante maison bifamiliale dans un quartier calme

CODE DU BIEN: 25225027



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

PRIX D'ACHAT: 2.300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 253,78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 886 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25225027 - 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: 25225027 - 82166 Gräfelfing**

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25225027                  |
| Surface habitable      | ca. 253,78 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants           |
| Pièces                 | 7                         |
| Chambres à coucher     | 5                         |
| Salles de bains        | 3                         |
| Année de construction  | 1960                      |
| Place de stationnement | 1 x Garage                |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 2.300.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2018  |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25225027 - 82166 Gräfelfing**

## Informations énergétiques

|  |                     |  |                           |
|--|---------------------|--|---------------------------|
| Chauffage  | Huile               | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 01.07.2035          | Consommation<br>d'énergie                                      | 96.66 kWh/m²a             |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide | Classement<br>énergétique                                      | C                         |
|  |                     | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2000                      |



CODE DU BIEN: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## La propriété





CODE DU BIEN: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



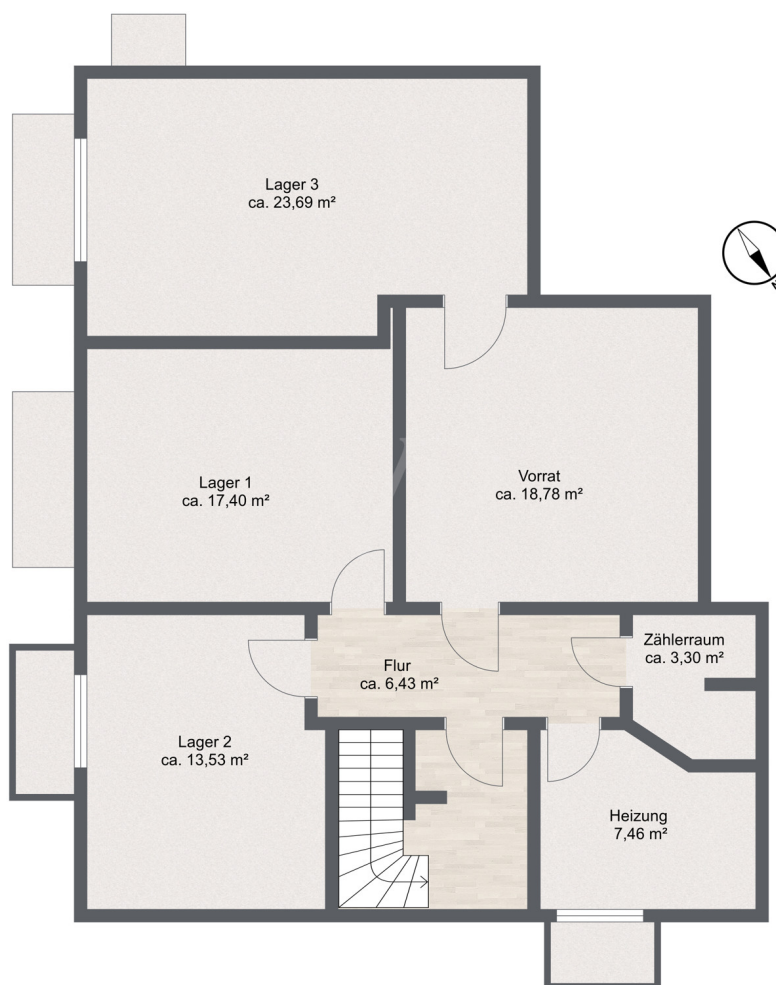


CODE DU BIEN: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## 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: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Une première impression

Cette maison bi-familiale, construite en 1960 et entretenue avec soin, allie espace, confort et modularité. Avec environ 253,78 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain ensoleillé d'environ 886 m<sup>2</sup>, elle offre de nombreuses possibilités – idéale pour deux familles ou pour combiner harmonieusement vie personnelle et professionnelle. Le rez-de-chaussée est en excellent état. Le cœur de la maison est un vaste séjour/salle à manger baigné de lumière naturelle et offrant une atmosphère ouverte – un lieu idéal pour la vie de famille, les échanges et les moments de convivialité. Deux chambres d'enfants et la suite parentale offrent des espaces de détente et de tranquillité. La suite parentale se situe dans l'extension construite en 2000 et dispose d'une salle de bains privative confortable. On trouve également une salle de bains séparée avec lumière naturelle et des toilettes invités. La terrasse, attenante au séjour, donne sur un magnifique jardin verdoyant – parfait pour des après-midis de détente, des soirées conviviales ou des petits-déjeuners en plein air. À l'étage, vous trouverez un appartement indépendant avec sa propre cuisine et un vaste séjour/salle à manger baigné de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres. De là, vous accédez directement à une loggia exceptionnellement grande, un lieu idéal pour se détendre, profiter du soleil et du plein air, presque comme une terrasse sur le toit. Deux autres pièces peuvent être aménagées en chambres, bureau ou chambres d'amis. Le second appartement nécessite des travaux de rénovation, vous offrant ainsi la possibilité de le personnaliser à votre goût. Il comprend également une salle de bains et des toilettes séparées. La maison dispose d'un sous-sol complet, offrant un espace généreux pour vos loisirs, du rangement, un atelier ou des pièces utilitaires. Un garage privé et une place de parking supplémentaire devant la maison sont à votre disposition. Le jardin bien entretenu, avec sa vaste pelouse, vous invite à profiter de la vie en plein air : jeux, jardinage ou simple détente dans un cadre verdoyant. L'emplacement est calme et idéal pour les familles, tout en étant parfaitement desservi : commerces, écoles, crèches et S-Bahn (train de banlieue) sont facilement accessibles – idéal pour une vie de famille détendue et bien organisée.

CODE DU BIEN: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Détails des commodités

### 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

CODE DU BIEN: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Tout sur l'emplacement

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.

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



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

CODE DU BIEN: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25225027 - 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)