

Gräfelfing

# Exclusivité sans barrières – votre bungalow de luxe

*CODE DU BIEN: 25225051*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 2.800.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 249,32 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.026 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25225051 - 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: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25225051                      |
| Surface habitable      | ca. 249,32 m <sup>2</sup>     |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 9                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 6                             |
| Année de construction  | 1959                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 2.800.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisation / Rénovation   | 2020                                                                        |
| État de la propriété         | Refait à neuf                                                               |
| Technique de construction    | massif                                                                      |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 02.09.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 98.23 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | C                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1959                      |



CODE DU BIEN: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225051 - 82166 Gräfelfing

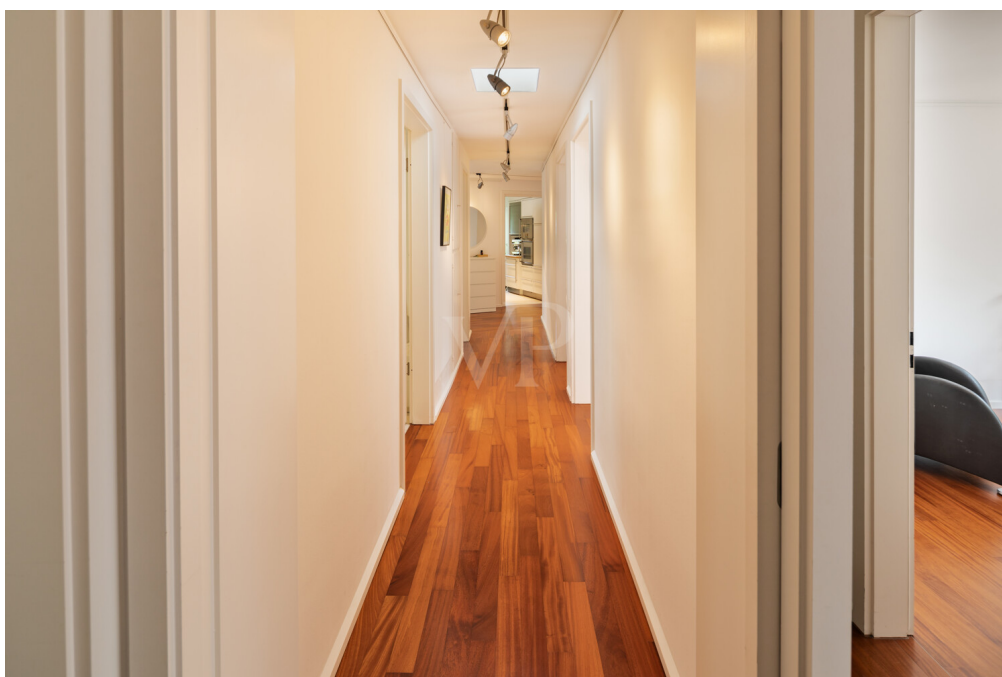
## La propriété





CODE DU BIEN: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## La propriété





CODE DU BIEN: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## La propriété





CODE DU BIEN: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225051 - 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: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Une première impression

Des espaces de vie de caractère : Dès l'entrée, un hall spacieux révèle l'architecture ouverte et bien pensée de la maison. À droite se trouvent les chambres, tandis qu'à gauche, la cuisine et le vaste séjour/salle à manger. Un parquet Doussie de haute qualité, des luminaires Occhio à l'ambiance feutrée et un chauffage au sol confortable confèrent à l'ensemble une atmosphère chaleureuse et accueillante. Le cœur de la maison est le séjour/salle à manger baigné de lumière grâce à ses baies vitrées, sa grande porte coulissante et son élégante cheminée – une pièce qui devient le centre de la vie familiale. Son orientation sud et ouest ensoleillée garantit une atmosphère lumineuse et conviviale tout au long de la journée. La cuisine attenante, équipée d'appareils Gaggenau et Miele, allie design et fonctionnalité, et devient un lieu de partage pour cuisiner et savourer des repas en famille. Un havre de paix au jardin : Une grande terrasse exposée sud-ouest, un jardin paysager soigné et un patio couvert reliant le garage à la maison créent un refuge intime en plein air. Vous pourrez y profiter des douces soirées d'été, vous détendre et partager des moments conviviaux en famille ou entre amis. Vivre sans obstacle, sans compromis : ce bungalow est entièrement accessible aux personnes en fauteuil roulant, de la rampe d'accès à chaque étage. Portes coulissantes électriques, interrupteurs abaissés, espace de circulation généreux et aménagements intégrés adaptés garantissent un confort optimal et une accessibilité totale, sans rien perdre du charme d'une maison classique. La salle de bain principale est équipée d'un lavabo design accessible en fauteuil roulant, d'une douche à l'italienne avec banc intégré et de sèche-serviettes faisant également office de barres d'appui robustes. La cuisine a elle aussi été conçue pour être accessible en fauteuil roulant, assurant un accès aisé à tous les espaces de travail. Un élévateur relie le rez-de-chaussée au sous-sol et est conçu pour les grands fauteuils roulants électriques, rendant ainsi la salle de cinéma maison, la chambre d'amis et la salle de bain du sous-sol entièrement accessibles. Des rampes d'accès pour fauteuil roulant aux entrées de la maison et du bureau, un ouvre-porte électrique, des stores électriques dans les salles de bain et un ouvre-porte de garage électrique complètent ce concept de confort global. Une efficacité énergétique à l'épreuve du temps : cette maison impressionne également sur le plan technique : une chaudière à condensation au gaz Paradigma, associée à un ballon de stockage solaire de 1 000 litres et à trois modules solaires thermiques, assure la production d'eau chaude sanitaire et le chauffage. Deux systèmes photovoltaïques – l'un de 4,8 kWc pour une injection totale dans le réseau et l'autre monophasé pour l'autoconsommation (4,9 kWc) avec une capacité de stockage d'énergie totale de 6 kWh, dont 3 kWh pour l'alimentation de secours – garantissent une efficacité énergétique et une autonomie maximales. Le chauffage au sol et les radiateurs assurent un confort

thermique optimal. La plomberie et l'ensemble des installations ont été rénovées en 2002, et les toilettes du bureau ainsi que deux salles de bains supplémentaires ont été modernisées en 2015/2016. L'installation électrique a été entièrement remplacée en 2002 et optimisée en 2015. Les fenêtres, les murs et la toiture bénéficient d'une isolation thermique de pointe, garantissant des coûts d'exploitation réduits. Espace de vie et de travail séparé : cet espace indépendant est idéal pour aménager un bureau, un cabinet de travail, un atelier ou une suite d'invités exclusive. Une entrée séparée et élégante, baignée de lumière grâce à ses grandes fenêtres, confère à cet espace une atmosphère ouverte et accueillante. On y trouve des toilettes invités raffinées et l'ascenseur, qui permet un accès sans obstacle aux deux étages de la maison. Le bureau adjacent s'ouvre sur le séjour par des portes coulissantes électriques, créant ainsi une transition harmonieuse entre espace de travail et vie privée.



CODE DU BIEN: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Détails des commodités

### 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 begehbare 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

CODE DU BIEN: 25225051 - 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.

Diese Mikrolage vereint naturnahes Wohnen, gehobenes Umfeld und eine perfekte

Anbindung – ein ideales Wohnumfeld für Menschen mit hohen Ansprüchen.



CODE DU BIEN: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25225051 - 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)