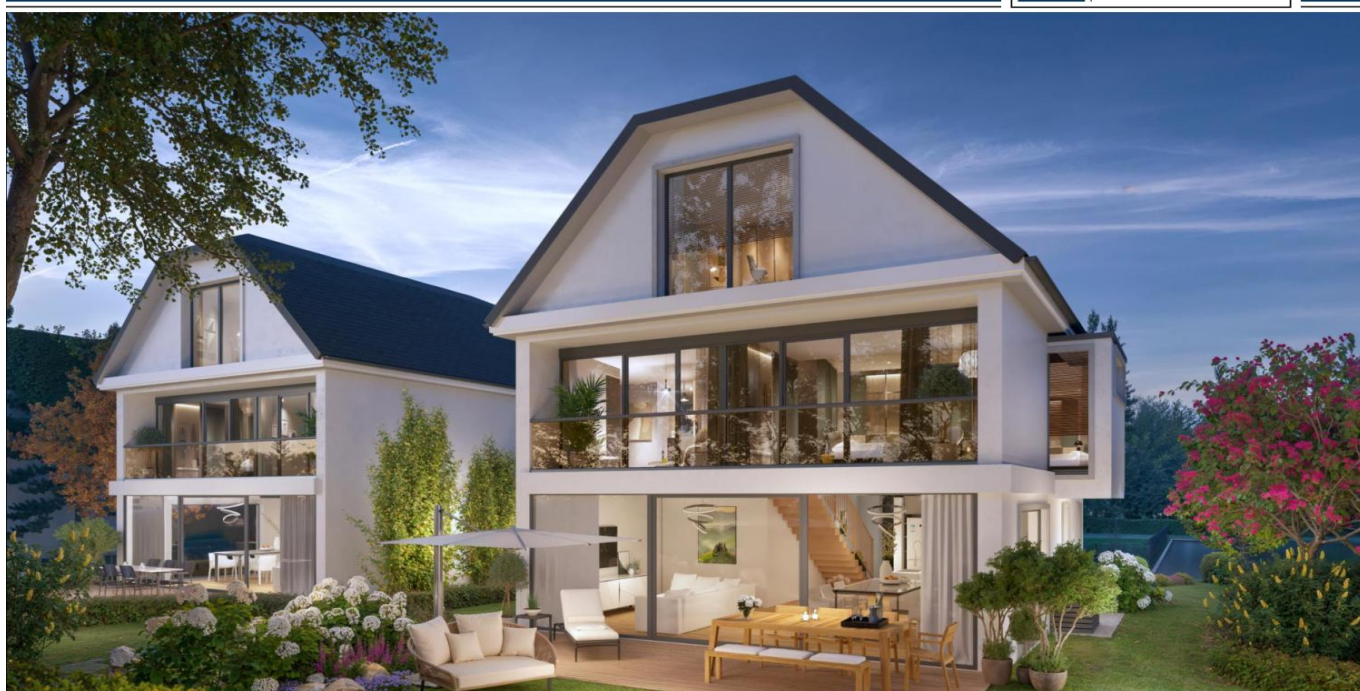


Gräfelfing

Votre nouvelle maison à Gräfelfing – une maison individuelle neuve axée sur le confort et la qualité de vie

CODE DU BIEN: 25225053



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 182,88 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 408 m²

CODE DU BIEN: 25225053 - 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: 25225053 - 82166 Gräfelfing

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25225053
Surface habitable	ca. 182,88 m ²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2026
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	1.799.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Projeté
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 94 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25225053 - 82166 Gräfelfing

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 25225053 - 82166 Gräfelfing

La propriété



CODE DU BIEN: 25225053 - 82166 Gräfelfing

La propriété



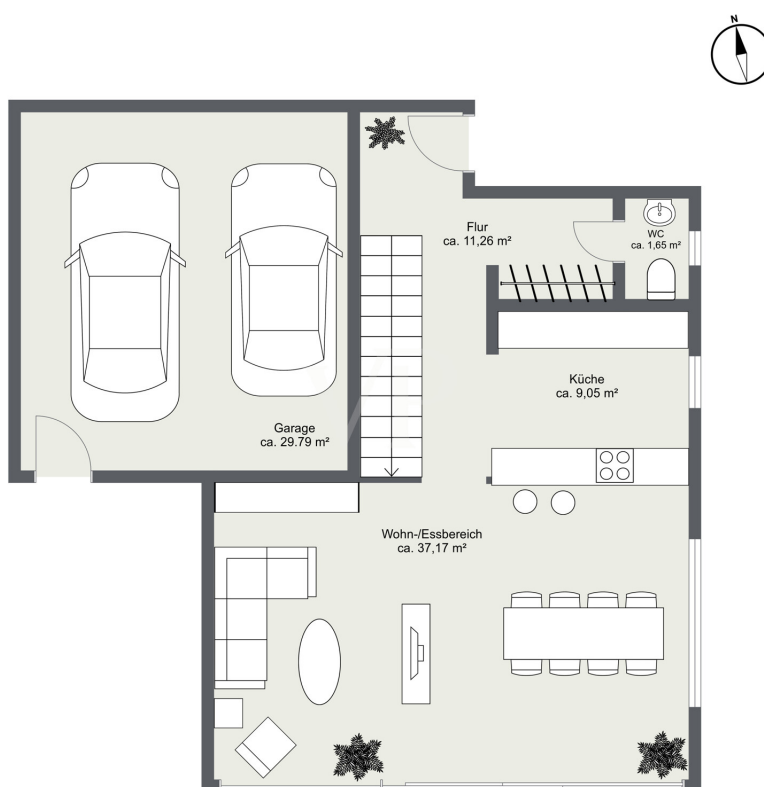
CODE DU BIEN: 25225053 - 82166 Gräfelfing

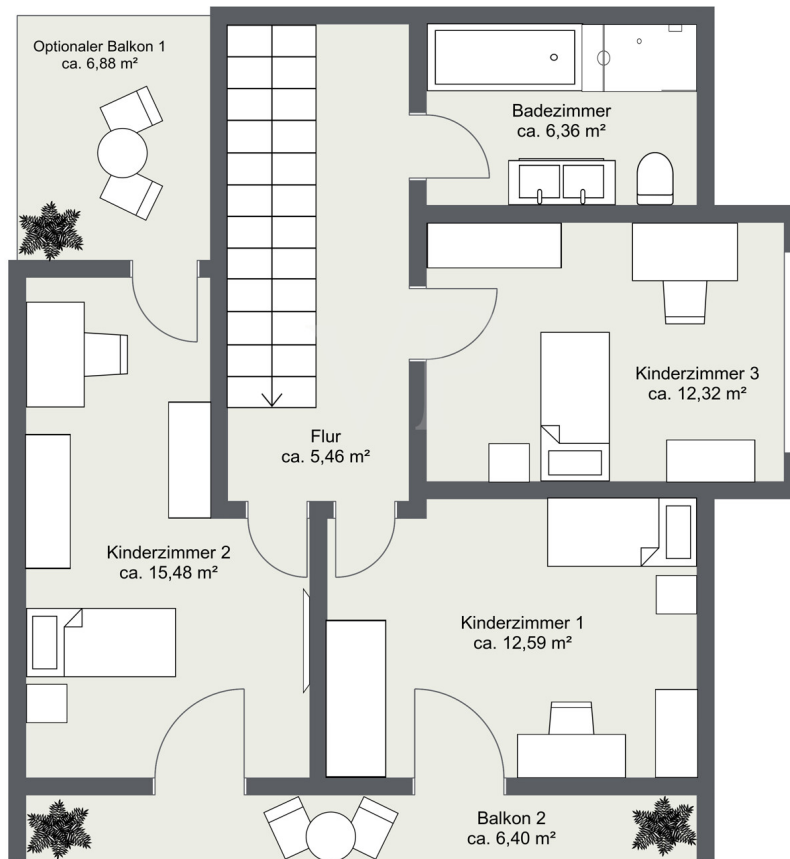
La propriété

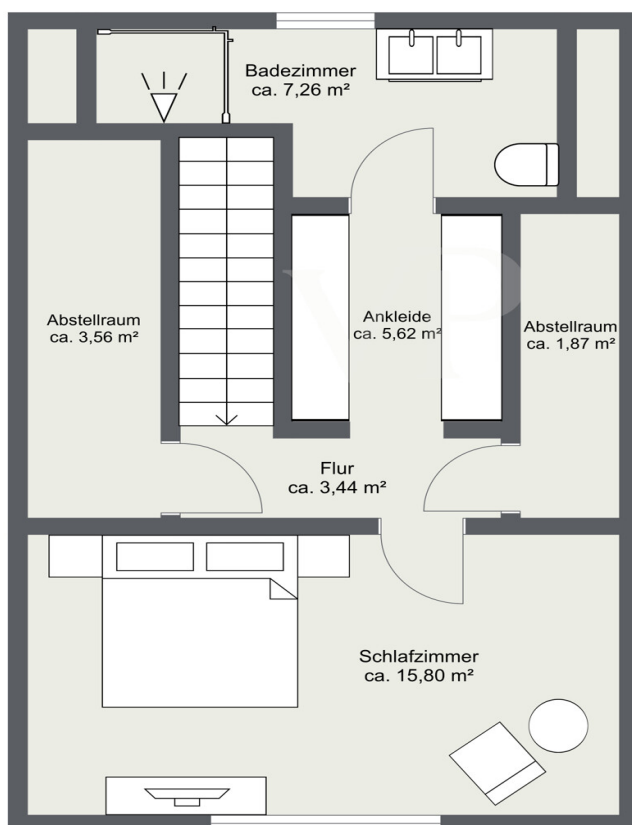


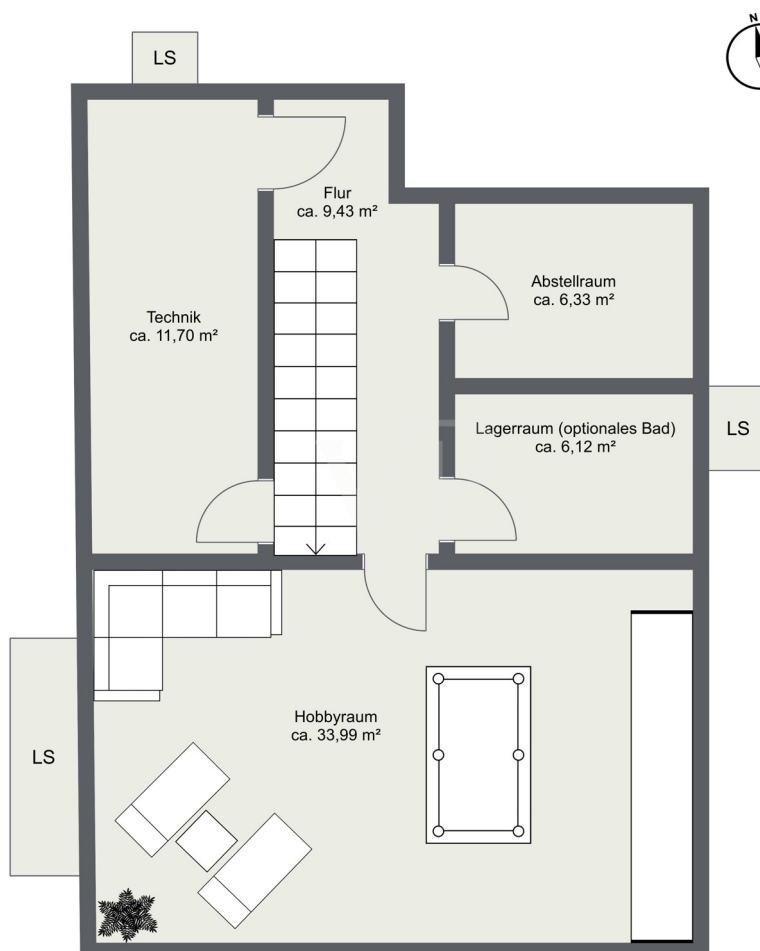
CODE DU BIEN: 25225053 - 82166 Gräfelfing

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: 25225053 - 82166 Gräfelfing

Une première impression

Une construction neuve et élégante pour un confort optimal : ici, une maison prend forme où architecture et confort se conjuguent harmonieusement. Design moderne, pièces spacieuses et agencement bien pensé créent un cadre de vie irréprochable, synonyme de qualité de vie exceptionnelle. Un espace de vie accueillant : dès l'entrée, une impression d'espace se dégage. À gauche, des toilettes invités haut de gamme s'intègrent discrètement à l'entrée. Depuis le couloir, on accède à un vaste séjour/salle à manger avec cuisine ouverte – un lieu de vie convivial où cuisiner, discuter et partager des moments précieux se côtoient. De l'espace pour toute la famille : un escalier aux marches en chêne mène à l'étage, où trois chambres lumineuses offrent un espace propice à l'expression de soi. Deux chambres donnent sur un balcon, et il est possible d'en ajouter un à la plus grande. La salle de bains impressionne avec sa baignoire, sa douche à l'italienne et sa double vasque – un véritable havre de paix matin et soir. Un penthouse privatif : le penthouse est idéal comme suite parentale. La grande chambre se distingue par sa large baie vitrée offrant une vue imprenable sur le jardin. Le dressing offre un espace suffisant pour des placards sur mesure. La salle de bains impressionne par la qualité de ses matériaux. Deux pièces de rangement complètent cet étage. Le sous-sol offre de multiples possibilités : la grande salle de loisirs se prête au sport, à un home cinéma ou à des projets créatifs. Une pièce de rangement peut être transformée en salle de bains. Des pièces de rangement et une buanderie supplémentaires garantissent une organisation optimale. Garage double pratique : situé juste à côté de la maison, accessible par l'allée et la terrasse, le garage double peut accueillir deux voitures. Personnalisation : revêtements de sol, carrelages, portes et équipements sanitaires peuvent être choisis selon vos préférences lors de la sélection des échantillons. Vous pouvez ainsi créer une maison qui reflète parfaitement votre style. Qualité et confort : construction en briques, pompe à chaleur air-eau moderne, chauffage au sol sur tous les niveaux et fenêtres à triple vitrage avec volets roulants électriques assurent un climat intérieur confortable et écoénergétique. Un système de ventilation avec récupération de chaleur peut être installé en option, permettant d'atteindre la classe énergétique A+. Les terrasses et les espaces extérieurs seront aménagés. La maison idéale à Gräfelfing : cette maison individuelle allie un design intemporel, un plan clair et un emplacement offrant une qualité de vie exceptionnelle. À noter : les plans et le cahier des charges sont fournis dans le cadre d'un contrat de construction générale. Prix d'achat du terrain : 850 000 €. Construction selon le cahier des charges : 949 000 €. Début des travaux possible rapidement.

CODE DU BIEN: 25225053 - 82166 Gräfelfing

Détails des commodités

- * Neubau in Massivbauweise – energieeffizient, modern, wertbeständig
- * Offener Wohn- und Essbereich mit eleganten Schiebetüren zur Terrasse
- * Drei komfortabel geschnittene Schlafzimmer im Obergeschoss, ein Balkon, ein weiterer optional
- * Exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Wanne und Doppelwaschtisch
- * Dachgeschoss als mögliches Elterngeschoss mit Schlafzimmer, Ankleide, Bad und Abstellräumen
- * Großer Hobbyraum im Untergeschoss – perfekt für Sport, Gäste oder Home-Entertainment
- * Fußbodenheizung auf allen Etagen und moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe für maximalen Komfort
- * Doppelgarage, Carport und Stellplatz bieten reichlich Platz für Ihre Fahrzeuge
- * Individuelle Bemusterung für Böden, Türen, Fliesen und Sanitärausstattung möglich

CODE DU BIEN: 25225053 - 82166 Gräfelfing

Tout sur l'emplacement

Gräfelfing präsentiert sich als eine der begehrtesten Wohnlagen im Münchner Umland, die durch exzellente Infrastruktur, hohe Lebensqualität und ein sicheres Umfeld besticht. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine wohlhabende, familienfreundliche Bevölkerung aus, die von der Nähe zur pulsierenden Metropole München mit ihrem dynamischen Arbeitsmarkt und vielfältigen Freizeitangeboten profitiert. Die Kombination aus stabiler Wertentwicklung, niedriger Kriminalitätsrate und nachhaltigem Wachstum macht Gräfelfing zu einem idealen Ort für Familien, die Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen schätzen.

Der charmante Ortsteil überzeugt mit einem ausgewogenen Wohncharakter, geprägt durch exklusive Neubauprojekte und liebevoll erhaltene Bestandsimmobilien. Familien finden hier ein sicheres Umfeld mit lebendiger Gemeinschaft und ausgewogener Altersstruktur. Hervorragende Anbindung an Münchens S-Bahn und nahe Autobahnen garantieren stressfreie Mobilität. Die ruhige, grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und gemeinsamen Aktivitäten ein, während alle Annehmlichkeiten modernen Lebens in unmittelbarer Nähe verfügbar sind.

Für Familien bietet Gräfelfing ein breites Angebot an hochwertigen Bildungseinrichtungen, vom Waldorfkindergarten bis zum renommierten Kurt-Huber-Gymnasium – nur 4 bis 9 Minuten zu Fuß entfernt. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken, Fachärzte und die Wolfartklinik in maximal 20 Minuten zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar. Freizeit und Erholung kommen dank Sportanlagen, Parks und Spielplätze nicht zu kurz. Kultur- und Gemeinschaftseinrichtungen wie Bürgerhaus oder Filmeck sind in rund 12 bis 13 Minuten fußläufig erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte und Biomärkte in nächster Nähe bereit. Die Anbindung durch Buslinien in 4 bis 5 Minuten Fußweg sowie die S-Bahn-Station Lochham in rund 10 Minuten sorgt für flexible und nachhaltige Mobilität.

Diese einzigartige Kombination aus Sicherheit, exzellenter Infrastruktur und naturnahem Lebensstil macht Gräfelfing zum perfekten Zuhause für Familien, die Wert auf Gemeinschaft, beste Bildungschancen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten legen – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen.

CODE DU BIEN: 25225053 - 82166 Gräfelfing

Plus d'informations

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: 25225053 - 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

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

www.von-poll.com