

Gräfelfing

# Repräsentative Villa in Gräfelfing: Eleganz, Privatsphäre & Wellness

CODE DU BIEN: 26225015



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

**PRIX D'ACHAT: 4.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 319,04 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.295 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26225015 - 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: 26225015 - 82166 Gräfelfing**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26225015</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>4.250.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 319,04 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Villa</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pavillon</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1992</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 2 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26225015 - 82166 Gräfelfing**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	95.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.02.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 26225015 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 26225015 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 26225015 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 26225015 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 26225015 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 26225015 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



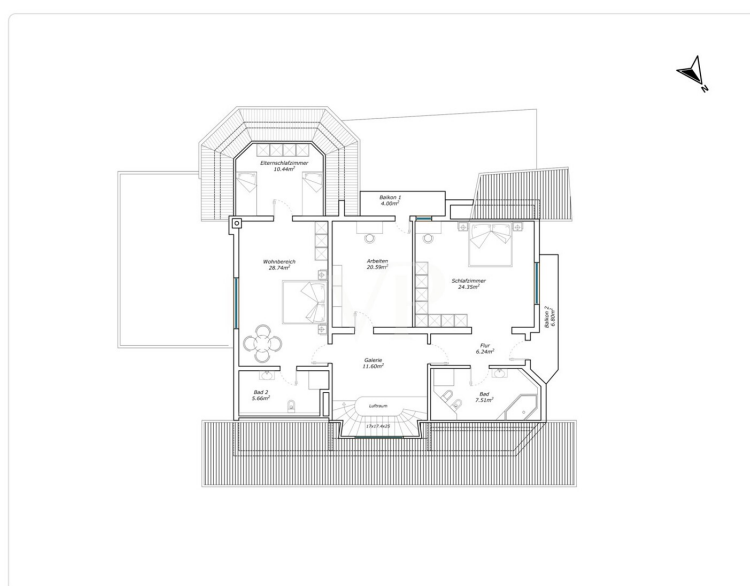
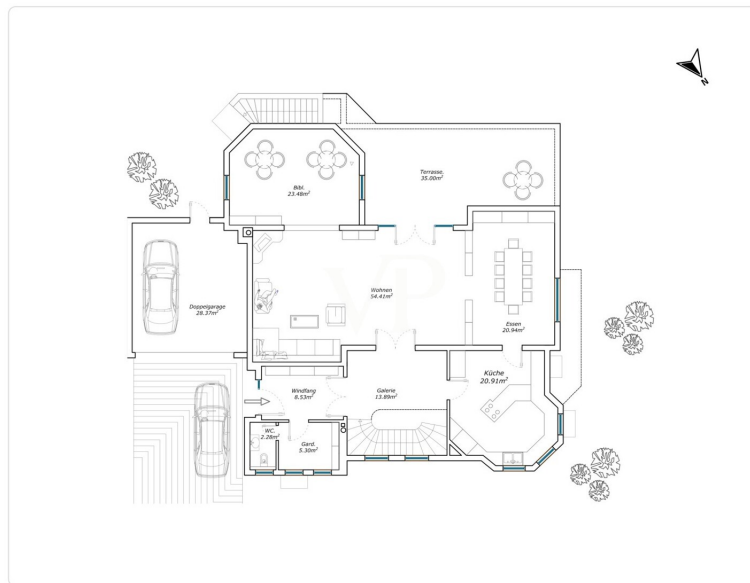
CODE DU BIEN: 26225015 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 26225015 - 82166 Gräfelfing

## Plans d'étage





**CODE DU BIEN: 26225015 - 82166 Gräfelfing**

## **Une première impression**

**Villa mit Charakter – Privatsphäre, Präsenz und Resort-Gefühl**

**Lage – diskret, exklusiv, naturverbunden**

**In einer der begehrtesten Villenlagen von Gräfelfing entfaltet dieses Anwesen mit seinem weitläufigen, uneinsehbaren Garten seine besondere Strahlkraft. Umgeben von stilvollen Villen und gepflegten Einfamilienhäusern liegt die Immobilie am Ende einer Sackgasse – ein Rückzugsort mit spürbarer Privatsphäre, wohltuender Stille und repräsentativer Nachbarschaft.**

**Unmittelbar angrenzend beginnt das Naturerholungsgebiet Gräfelfing mit Waldflächen sowie Wander- und Radwegen: Natur direkt vor der Haustür – wie eine Erweiterung des eigenen Grundstücks.**

**Ankommen – ein Entrée mit Haltung**

**Die Zufahrt über das schmiedeeiserne Tor zur Doppelgarage vermittelt Klasse, Sicherheit und Zurückgezogenheit. Das Haus empfängt mit einem repräsentativen Eingangsbereich, ergänzt durch ein stilvolles Powder Room und eine separate Gästetoilette. Die geschwungene Treppe mit maßgefertigtem Geländer setzt einen eleganten architektonischen Akzent.**

**Edler Marmor und hochwertige Fliesenböden prägen das Erscheinungsbild, Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für zeitgemäßen Komfort. Die Ausstattung bietet eine wertige Grundlage mit Raum für individuelle Weiterentwicklung – ideal für Käufer, die Substanz und Stil schätzen.**

**Erdgeschoss – Licht, Großzügigkeit, Repräsentanz**

**Herzstück der Villa ist der großzügige Wohnbereich mit Bibliothek und offenem Essbereich. Weite Raumachsen, große Fensterflächen und fließende Übergänge schaffen Offenheit und zugleich behagliche Geborgenheit. DAS Tageslicht strömt tief in die Räume und eröffnet den Blick auf Sonnenterrasse und parkähnlichen Garten mit altem Baumbestand.**

**Ein Marmorkamin setzt einen kultivierten Akzent und macht den Bereich zum Mittelpunkt – für entspannte Abende ebenso wie für repräsentative Empfänge. Die angrenzende Küche mit Kochinsel überzeugt durch Großzügigkeit, durchdachte Arbeitsflächen und umfangreichen Stauraum – Funktionalität und Eleganz in stimmiger Balance.**

### **Obergeschoss – Rückzug, Komfort und Flexibilität**

**Eine offene Galerie erschließt drei flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Elternbereich, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästesuite. Zwei voll ausgestattete Badezimmer en suite gewährleisten Komfort und klare Abläufe. Zwei Balkone erweitern die Etage um private Außenbereiche – lichtdurchflutet und angenehm distanziert zum Tagesgeschehen.**

### **Untergeschoss – Wellness auf außergewöhnlichem Niveau**

**Das vollständig ausgebaute Untergeschoss bietet neben Heizungskeller, Hauswirtschaftsraum und kleinem Weinkeller mit Stube einen außergewöhnlichen SPA-Bereich. Ein großzügiger Innenpool mit Wasserfall und Whirlpool, eingebettet in eine tropisch anmutende Felsenlandschaft, schafft die Atmosphäre eines privaten Resorts. Sauna, Dampfbad, Solarium, Fitnesscke und Poolbar komplettieren diesen exklusiven Rückzugsort – Erholung und luxuriöser Komfort als fester Bestandteil des Alltags.**

### **Garten – südwestlich ausgerichtet, sonnig, parkähnlich**

**Der Außenbereich überzeugt durch Großzügigkeit, ideale Südwest-Ausrichtung und ein hohes Maß an Privatsphäre. Die große Terrasse verbindet Haus und Garten zu einem harmonischen Lebensraum – perfekt für entspannte Nachmittage, lange Sommerabende oder stilvolle Zusammenkünfte im Grünen. Gewachsene, sorgfältig angelegte Bepflanzung bietet natürlichen Sichtschutz und eine ruhige, beinahe parkähnliche Atmosphäre.**

### **Fazit – ein Anwesen für höchste Ansprüche**

**Diese Villa vereint repräsentatives Wohnen mit diskreter Zurückgezogenheit in Bestlage von Gräfelfing. Großzügige Lebensräume, ein flexibel nutzbares Obergeschoss und ein SPA-Untergeschoss auf Resort-Niveau ergeben ein Gesamtpaket, das in dieser Form selten ist.**

**Ein Anwesen mit Charakter – hochwertig, stilvoll und mit Potenzial für die eigene Handschrift auf höchstem Niveau.**

**CODE DU BIEN: 26225015 - 82166 Gräfelfing**

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS:

- \* Begehrte Villenlage in Gräfelfing mit ruhigem, grünem und repräsentativem Umfeld
- \* Eindrucksvolle Einfahrt über schmiedeeisernes Tor mit hoher Privatsphäre
- \* Großzügiges Anwesen mit ca. 319 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 1.295 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* Repräsentativer Eingangsbereich mit geschwungener Treppe als architektonischem Blickfang
- \* Hochwertige Bausubstanz und Materialkonzept: Marmor, Granit, Kupfer, Schmiedeeisen maßgefertigte Ausstattung (Einrichtung, Schränke, Türen) renommierter Hersteller, exklusive Amaturen
- \* Fußbodenheizung im gesamten Haus für durchgängig angenehmes Raumklima
- \* Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Kamin, Bibliothek in Echtholz der Fa. Lohner mit integrierter Bar und Gartenblick
- \* Südwestlich ausgerichteter Garten mit gewachsener Bepflanzung und großzügiger Terrasse
- \* Obergeschoss mit viel Platz, zwei Bädern en suite, zwei Balkonen und drei flexibel nutzbaren Zimmern (Masterbedroom, Kinderzimmer, Gästezimmer)
- \* Untergeschoss mit privatem SPA-Bereich in Tropenlandschaft: Pool mit Wasserfall, Whirlpool, Sauna, Dampfbad, Solarium und Fitnesssecke
- \* Hauswirtschaftsraum, Weinstube mit Weinkeller mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten
- \* Wertigste Basis mit Potenzial für eine zeitgemäße Weiterentwicklung nach eigener Handschrift

**CODE DU BIEN: 26225015 - 82166 Gräfelfing**

## Tout sur l'emplacement

**Mikrolage – Gartenstadt Gräfelfing: diskret, idyllisch, außergewöhnlich ruhig**

Die Immobilie befindet sich in einer der besten und zugleich ruhigsten Wohnlagen innerhalb der Gartenstadt Gräfelfing. Das direkte Umfeld ist geprägt von lockerer, niveauvoller Bebauung mit stilvollen Einfamilienhäusern und Villen, gepflegten Gärten sowie altem, gewachsenem Baumbestand – genau jene Qualitäten, für die diese Wohngegend seit jeher geschätzt wird. Besonders hervorzuheben: Die Straße endet als Sackgasse und dient ausschließlich den Anliegern. Dadurch entsteht eine seltene, nahezu „entkoppelte“ Ruhe – ein geschütztes Wohngefühl, bei dem der Alltag spürbar langsamer wirkt.

Ein weiterer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zum Naturerholungsgebiet Gräfelfing: Direkt angrenzend eröffnen sich Wander- und Fahrradwege sowie ein großer Wald, der zu Spaziergängen, Läufen oder entspannter Auszeit im Grünen einlädt. Diese Kombination aus Villenumfeld, Idylle und Naturanschluss ist in dieser Form selten.

**Nahversorgung & Ortskern – komfortabel und schnell erreichbar**

Trotz der ausgesprochen ruhigen Wohnsituation ist der Ortskern von Gräfelfing angenehm nah. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Feinkostangebote, Cafés, Restaurants, Apotheken und Dienstleister sind in kurzer Zeit erreichbar und machen den Alltag komfortabel. Ergänzend überzeugt Gräfelfing durch ein gepflegtes, gewachsenes Ortsbild mit hoher Aufenthaltsqualität.

**Bildung & Familienfreundlichkeit – kurze Wege, starke Angebote**

Für Familien ist die Lage besonders interessant, da Gräfelfing über ein sehr gutes Bildungs- und Betreuungsangebot verfügt. Kindergärten sowie Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe; hervorzuheben ist das Kurt-Huber-Gymnasium.

**ÖPNV – schnell in die Stadt und ins Umland**

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die S-Bahn München (S6) ermöglicht eine schnelle Verbindung Richtung Innenstadt sowie in das Würmtal. Ergänzt wird dies durch ein gut nutzbares Busangebot, unter anderem die Stadtbuslinie 160 Richtung Pasing und Großhadern sowie der Expressbus X208 in Richtung Klinikum Großhadern und Martinsried.

**Individualverkehr – sehr gut angebunden, ohne Wohnruhe zu verlieren**

Auch mit dem Auto ist die Lage sehr gut erreichbar: Relevante Verkehrsachsen und Autobahnanschlüsse sind in wenigen Minuten erreichbar, zugleich bleibt die unmittelbare Wohnstraße angenehm ruhig.

### **Freizeit & Naherholung – Natur und Lebensqualität direkt vor der Tür**

**Der hohe Freizeitwert zählt zu den stärksten Argumenten dieser Mikrolage. Spazier- und Laufstrecken entlang der Würm, grüne Rückzugsorte wie der Paul-Diehl-Park sowie Sport- und Vereinsangebote in der Umgebung bieten ideale Bedingungen für aktive Erholung. Ziele wie Schlosspark Nymphenburg, der Botanische Garten München-Nymphenburg und Schloss Blumenburg liegen in gut erreichbarer Distanz. Für Wochenenden am Wasser sind auch der Starnberger See und weitere oberbayerische Seen zügig erreichbar – ein Plus, das die Lebensqualität spürbar erhöht.**

### **Fazit**

**Diese Mikrolage vereint außergewöhnliche Ruhe und Privatsphäre in einer verkehrsarmen Sackgasse, eingebettet in ein gewachsenes, hochwertiges Villenumfeld – und zugleich den direkten Anschluss an das Naturerholungsgebiet Gräfelfing mit Wander- und Fahrradwegen sowie großem Wald. Kombiniert mit der schnellen Erreichbarkeit von Ortskern, Bildungseinrichtungen, ÖPNV und Naherholung ergibt sich eine seltene Standortqualität innerhalb Gräfelfings, die langfristig attraktiv und wertbeständig ist.**

**CODE DU BIEN: 26225015 - 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: 26225015 - 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)**