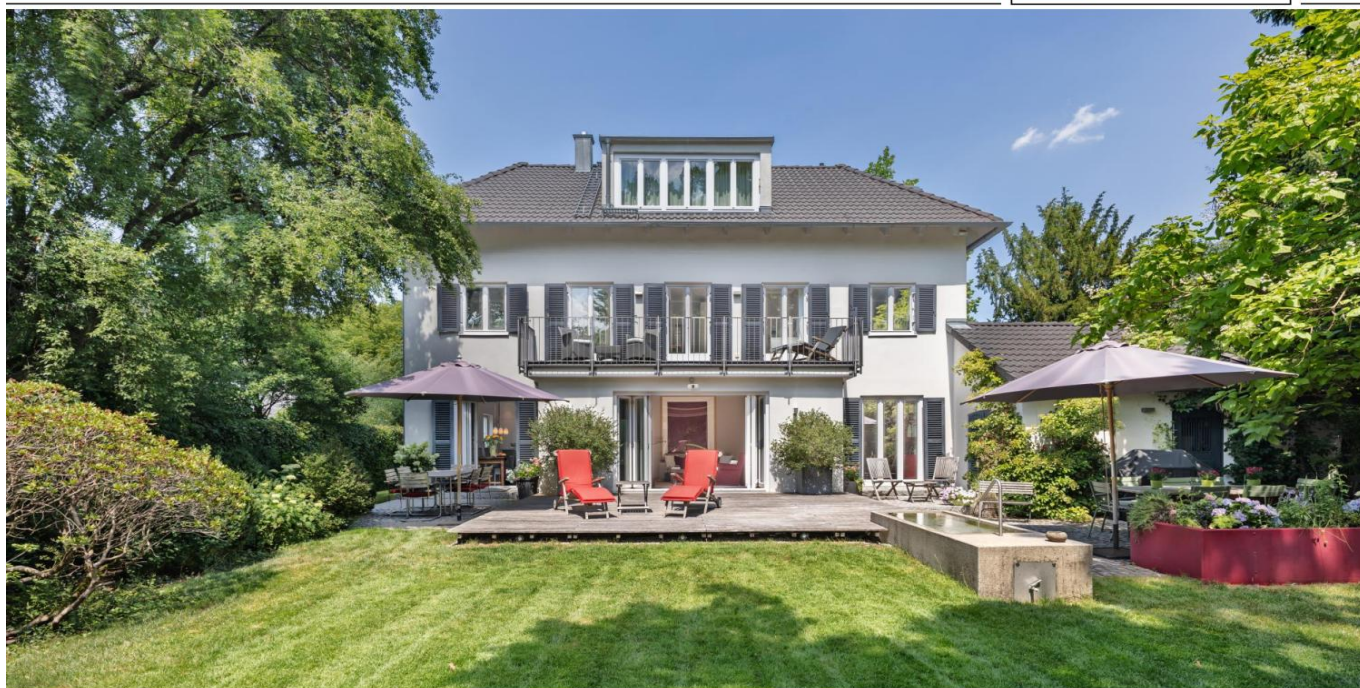


Gräfelfing

# Élégance classique et confort moderne – un cadre de vie exclusif dans un emplacement privilégié à Gräfelfing

CODE DU BIEN: 25225032



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

PRIX D'ACHAT: 4.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 255 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.207 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25225032 - 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: 25225032 - 82166 Gräfelfing**

## En un coup d'œil

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| CODE DU BIEN           | 25225032         |
| Surface habitable      | ca. 255 m²       |
| Type de toiture        | Toit en pavillon |
| Pièces                 | 10               |
| Chambres à coucher     | 5                |
| Salles de bains        | 3                |
| Année de construction  | 1950             |
| Place de stationnement | 1 x Garage       |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 4.250.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.    |
| Modernisation / Rénovation   | 2005  |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 416 m²  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon |

CODE DU BIEN: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## Informations énergétiques

|   |                      |   |                                       |
|---|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 70.15 kWh/m²a                         |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 03.07.2035           | Classement énergétique                                | B                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 2005                                  |



CODE DU BIEN: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## La propriété





CODE DU BIEN: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## La propriété





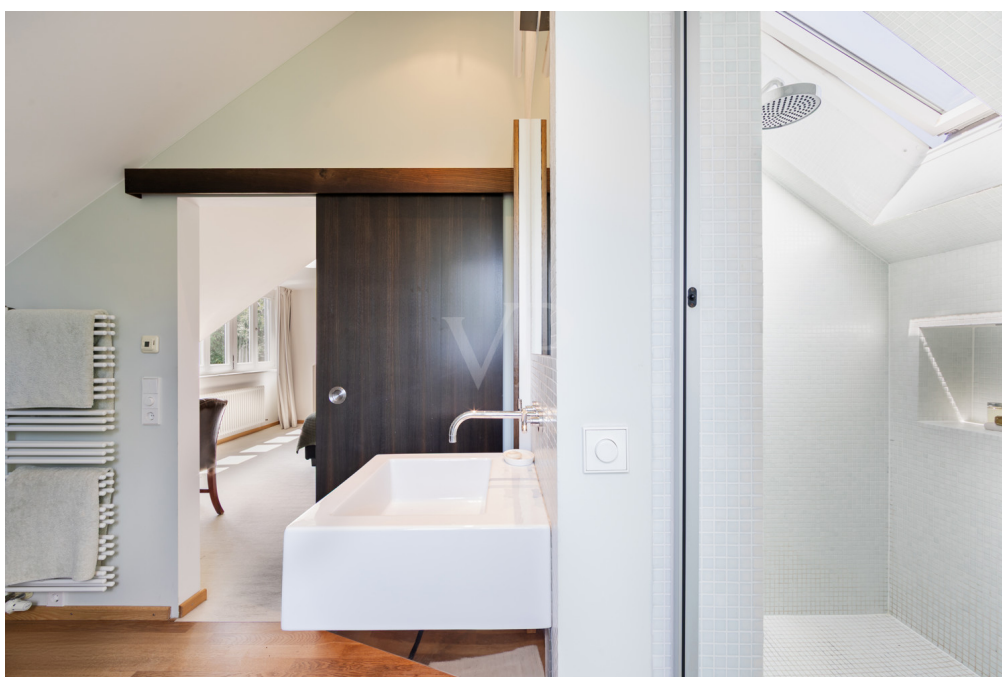
CODE DU BIEN: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## La propriété





CODE DU BIEN: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## La propriété





CODE DU BIEN: 25225032 - 82166 Gräfelfing

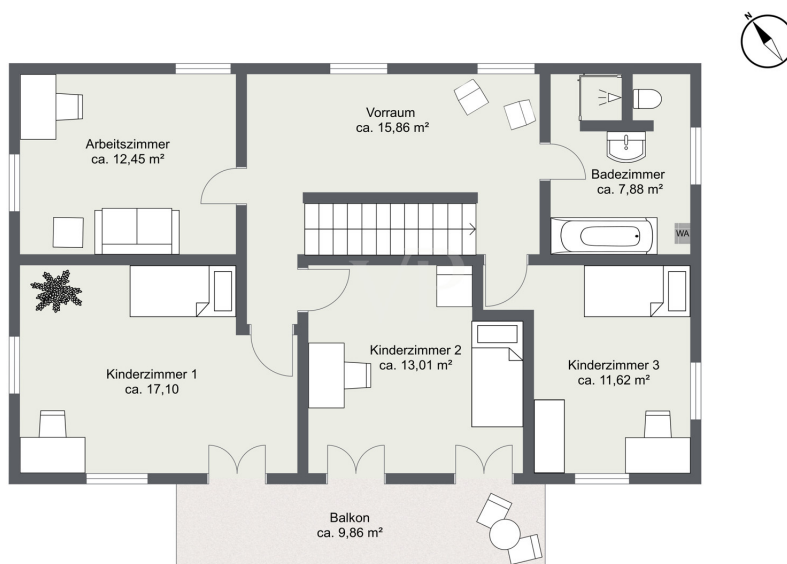
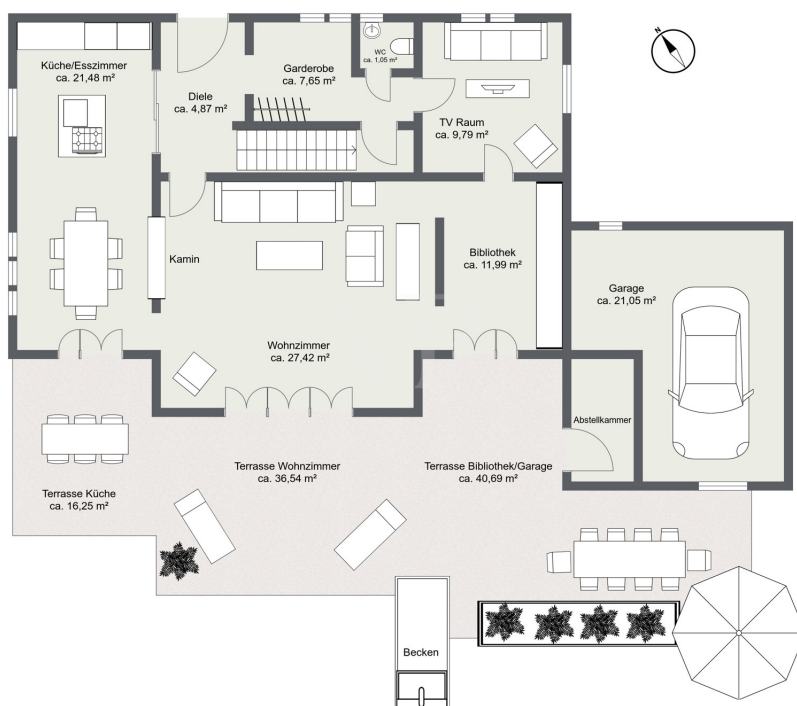
## La propriété

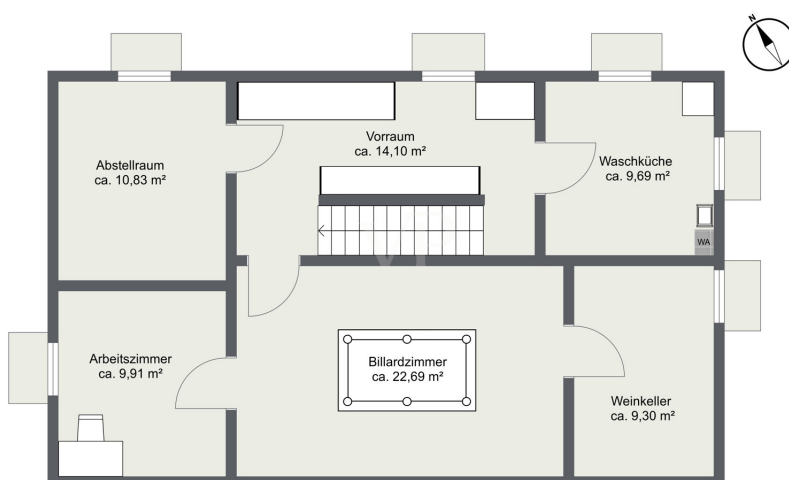
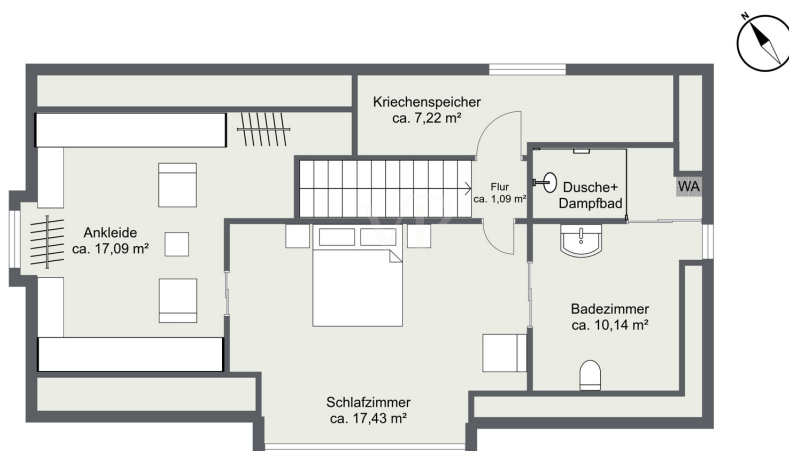




CODE DU BIEN: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## 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: 25225032 - 82166 Gräfelfing**

## Une première impression

Située dans l'un des quartiers les plus prisés de Gräfelfing, cette maison individuelle en excellent état vous attend sur un terrain arboré et intime d'environ 1 207 m<sup>2</sup>, bénéficiant d'une exposition sud-ouest ensoleillée. Construite en 1950, elle a fait l'objet d'importantes rénovations en 2005 et 2008. Elle offre environ 255 m<sup>2</sup> de surface habitable et une surface totale utilisable d'environ 416 m<sup>2</sup>, idéale pour les familles et les couples appréciant le confort et les beaux espaces. Un parquet en chêne huilé habille l'ensemble de la maison, créant une atmosphère chaleureuse et accueillante, complétée par des fenêtres en bois à double vitrage (dont certaines ont été remplacées en 2005). La cuisine aménagée sur mesure est équipée d'appareils haut de gamme : une cuisinière à gaz Smeg, une machine à café Siemens et un lave-vaisselle Miele répondent à tous vos besoins. Le vaste séjour, agrémenté d'une cheminée et d'un système audio Bose intégré, invite à la détente en famille ou entre amis. Des spots LED modernes et des lampes Occio créent une ambiance chaleureuse, tandis qu'un interphone et une trappe à linge reliant l'étage et le grenier offrent un confort supplémentaire. L'agencement bien pensé, avec ses cinq chambres aux proportions harmonieuses, est particulièrement séduisant. Cette maison est idéale pour les familles nombreuses ou pour ceux qui ont besoin de pièces supplémentaires pour un bureau ou des chambres d'amis. Le grenier a été aménagé en 2005 et sert désormais de suite parentale avec dressing, salle de bains et hammam – un havre de paix propice à la détente. Lors de ces travaux, la charpente a été entièrement refaite. Dans le cadre de cette rénovation complète, les canalisations d'eau et d'électricité ont été remplacées, le sous-sol a été excavé, isolé et une nouvelle conduite de gaz a été installée, créant ainsi un espace de vie supplémentaire et polyvalent. Le vaste terrain, agrémenté d'un aménagement paysager soigné et d'arbres matures, est un atout majeur. Trois terrasses – une terrasse en bois de qualité et deux terrasses en pierre – offrent de multiples possibilités pour profiter du plein air. Que ce soit pour un petit-déjeuner au soleil levant, un barbecue l'après-midi ou un moment de détente avec un livre au crépuscule, l'orientation sud-ouest optimale vous garantit un ensoleillement maximal du matin au soir et une intimité totale dans le jardin abrité. Située dans un quartier calme et familial, cette maison bénéficie d'une excellente desserte du centre de Munich et se trouve à proximité des écoles, des commerces et des loisirs, ce qui en fait un lieu de vie idéal. Ici, une architecture intemporelle se marie harmonieusement avec des prestations haut de gamme et un jardin paradisiaque d'une rare élégance.

CODE DU BIEN: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## Détails des commodités

- \* Parkähnlich eingewachsenes, uneinsehbares Grundstück mit ca. 1.207 m<sup>2</sup> in sonniger Süd-West-Ausrichtung
- \* Großzügige Wohnfläche von ca. 255 m<sup>2</sup>, Gesamtwohn-/Nutzfläche ca. 416 m<sup>2</sup>
- \* Fünf gut geschnittene Schlafzimmer – ideal für große Familien
- \* Hochwertiges Eichen-Echtholzparkett
- \* Maßgefertigte Schreinerküche
- \* Großzügiger Wohnbereich
- \* Drei Terrassen (Holz- und Steinterrassen) für verschiedene Nutzungen und Tageszeiten
- \* Luxuriöse Elternsuite im Dachgeschoss mit Ankleide, En-Suite-Bad und Dampfbad
- \* Umfangreiche Kernsanierung (2005)
- \* Praktischer Wäscheabwurf
- \* Ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft mit sehr guter Anbindung an München

**CODE DU BIEN: 25225032 - 82166 Gräfelfing**

## Tout sur l'emplacement

Gräfelfing zählt zu den exklusivsten und beliebtesten Wohnorten im Münchner Westen. Die Gemeinde überzeugt durch ihre gewachsene Struktur, viel Grün und eine hohe Lebensqualität. Hier wohnen Sie in einem ruhigen, gepflegten Umfeld mit großzügigen Grundstücken, stilvollen Villen und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein entspanntes und zugleich urbanes Lebensgefühl legen.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, charmante Cafés, vielseitige Restaurants, Ärzte, Apotheken und zahlreiche Dienstleister sind schnell erreichbar. Familien profitieren zudem von einer großen Auswahl an Kinderbetreuungseinrichtungen, Kindergärten und renommierten Schulen – darunter das Kurt-Huber-Gymnasium, die Munich International School sowie weitere weiterführende und private Bildungseinrichtungen im Würmtal.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zu reizvollen Naherholungsgebieten: Die idyllische Würm mit ihren Uferwegen, weiten Wiesen und altem Baumbestand lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Verschiedene Parks und Grünflächen, das nahegelegene Walderholungsgebiet sowie zahlreiche Sport- und Tennisvereine sorgen für ein vielfältiges Freizeitangebot direkt vor der Haustür. Auch der Starnberger See und das Fünfseenland sind schnell erreicht und bieten Erholung und Naturgenuss zu jeder Jahreszeit.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn (Linie S6) bringt Sie in kurzer Zeit bequem ins Münchner Stadtzentrum. Mit dem Auto erreichen Sie die Münchner Innenstadt, die Autobahnen A96 und A99 sowie den Flughafen München auf direktem Wege. So verbinden sich die Vorteile des naturnahen Wohnens mit allen Möglichkeiten der Großstadt.

Gräfelfing steht für ein hochwertiges, sicheres und familienfreundliches Wohnumfeld in perfekter Balance zwischen Natur, Freizeit und urbaner Infrastruktur – ein Standort, an dem sich Lebensqualität und Erholung harmonisch vereinen.

CODE DU BIEN: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 70.15 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**CODE DU BIEN: 25225032 - 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)