

**Gräfelfing**

???-???????????? ?????????? ?? ????????????? ?????????? –  
?????, ????????????? ?????????? ??? **Gräfelfing**

**Αριθμός ακινήτου: 25225038**



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

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.280.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 148,8 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 531 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing

?? ??? ??????

|                      |                          |                       |  |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|--|
| ???????              | 25225038                 | ???? ??????           | 1.280.000 EUR  |
| ?????????            | ca. 148,8 m <sup>2</sup> | ??????????            | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises  |
| ????? ??????         | ????????????? ??????     |                       |  |
| ?????????            | 5                        |                       |  |
| ????????? ???        | 2                        |                       |  |
| ?????????            |                          | ???????? ???????????? | ??????   |
| ?????????            | 3                        | ???????               | ????????, WC<br>????????????, ??????,<br>?????, ???????????????<br>????????, ????????? |
| ???? ??????????????  | 1978                     |                       |  |
| ????? ?????????????? | 1 x ??????               |                       |  |

Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing

???????????? ???? ?????

|                  |            |                  |                             |
|------------------|------------|------------------|-----------------------------|
| ???? ??????????  | ????       | ???????????????? | BEDARF                      |
| ????????????     | 07.07.2035 | ??????????       |                             |
| ???????????????? |            | ?????? ??????    | 115.53 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????? ??        |            | ??????????       |                             |
| ???? ??????????  | ????       | ??????????       | D                           |
|                  |            | ????????????     |                             |
|                  |            | ??????????       |                             |
|                  |            | ???? ??????????  | 2007                        |
|                  |            | ????????? ?? ??  |                             |
|                  |            | ????????????     |                             |
|                  |            | ???????????????? |                             |

Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing

?? ???????



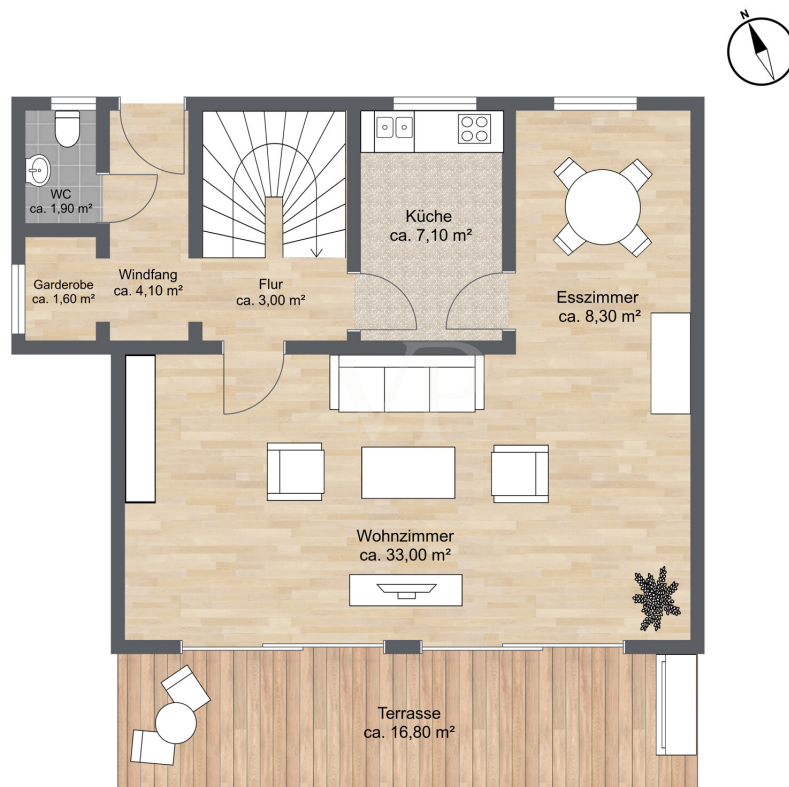
Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing

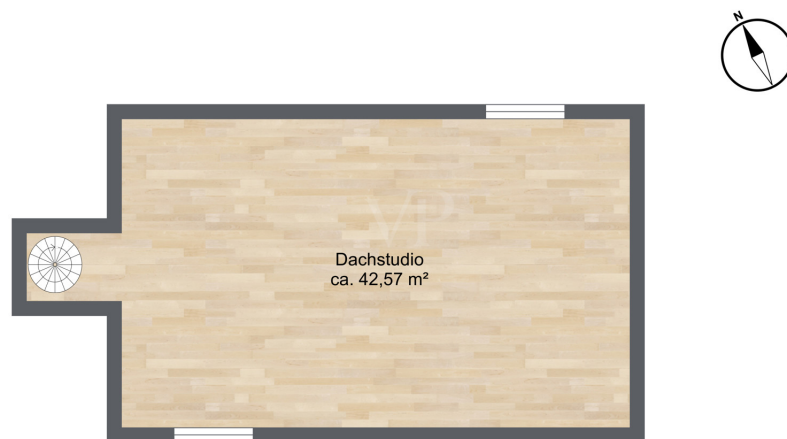
?? ????????

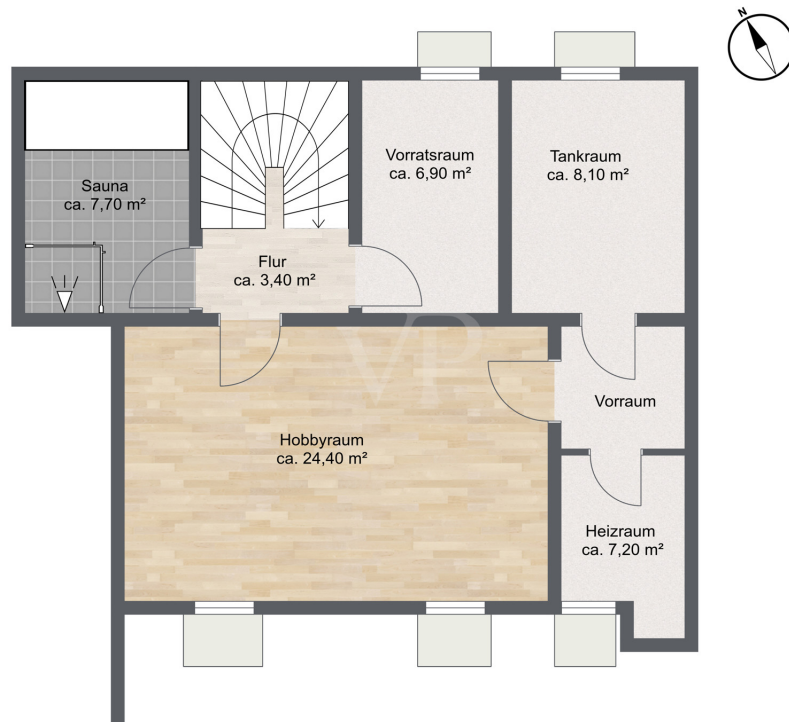


Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing

??????







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## ???

???? ? ?????????? ??-????????? ?????????, ????????? ?? 1978, ????????? ?? ??  
????????????? ????????? ????????? 531 π.μ. ?? ?? ?? ?? ?? ?????????????? ?? ??????????  
?????? ?????????????? ????????? ?? ?????????? ?? ?? ?????????????????? ?????????????? ?? ??  
????????, ?? ?????????????????? ??????? ?? ?? ??????? ?????????, ?????????? ?????? ???  
?????????????? - ????????? ?? ?????????? ? ??????????????? ?? ?????????? ?? ?????? ?? ????? ??  
????????????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ?? ??  
?????????? ??????????. ?? ??, ?????????? ?? ??????????, ?? ?????? ?????????????????? ?? WC  
?????????????. ? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????? ?????????  
?? ?? ??????? ?????? ?? ?????? ?? ?????????????????? ?? ?????? ?? ??????? ?? ?? ?????????????  
?? ?????????? ?? ?????? ?????. ? ??????????????? ?????? ?????? ?? ?????????????? ??????????????:  
?????? ?????????????????, ?????????????? ?? ?????????????? ?????????????????, ????????? ?????? ?????  
?? ??????????, ?????????? ? ?????????? - ?????? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????? ?????? ???. ?  
????????? ?????????? ?????????????? ??????? ?????????????????? ?? ?????? ?????????? ?????????????????? ???  
????????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????? ??????????????. ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????  
?????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?? ??????????????, ?? ?? ?????????? ?? ? ?????????? ??????  
????????????????? ?? ??????????. ? ?????? ??????? ?????????????? ?????? ??????????????, ?? ?? ?? ?????  
?????? ?????????? ?? ?????????? ?????????????? - ?? ? ?????????????? ?????????????????????? ?? ??????????????  
???, ?????? ?? ?????????? ??????????????. ?? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?????????,  
????????? ? ?????????? ??????????????. ?? ?????????????? ?????????????????: ?? ??????????????? ??????  
????????????????? ?? ?? ?? ? ?????????????????? ?? ?????????????? ?????? ?????????????? ??????  
????????????????????? ??????. ??, ? ?????????? ?????????????? ?????? ?????????????? ?? ?????? ??  
????????????????????? ?????????? ?? ?????????? ??????, ?????????? ?? ??????, ?????????? ? ??????  
?????????????. ?? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?? ?? ?????????? ?????? ?????? ?? ?????? ??????????????  
?? ??????. ?? ?????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????????????? ?????? ?????? ???  
????? ?????????????????????? ?? ?????????????????? ??????, ?????????? ?? ?????????????????? ?????????? ??????  
?? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????? - ?????????? ?? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ?  
????????????? ?????????????????????? ??????????????. ?????? ?? ?????? ?????? ?????????? ?? ??????????????,  
????????????????????????? ?? ?? ?????????????????? ??????????, ?? ?????????????? ?????, ?? ??????????????????????  
?????????????????, ?? ?????????????????????? ??????? ?? ?? ?????????????????? ?????? ??????????????  
?????? ?????????????? ?? ?????????????????????? ?? ?????? ?????? ?????????????? ?????? ?? ?????????? ??????  
???. ??????? ?? ?????? ?? ?? ?????????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????????? ?????? ?? ??????????  
????? ?????????????!

**Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

**?????????????? ??? ????????**

**HIGHLIGHTS:**

- \* Familienfreundliche Doppelhaushälfte in Gräfelfing
- \* Besonders ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität
- \* Großzügiges Grundstück mit ca. 531m<sup>2</sup> Fläche
- \* Durchdachte Raumaufteilung über zwei Etagen plus ausgebautem Dachgeschoss
- \* Helles Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Schiebetüren und Zugang zur überdachten Terrasse
- \* Weitläufiger, sonniger Garten mit viel Platz für Erholung, Spiel und Gestaltung
- \* Zwei überdachte Terrassen im Garten – ideal für gesellige Stunden im Freien
- \* Drei Schlafzimmer im Obergeschoss, zwei davon mit eigenem Balkon
- \* Ausgebautes Dachgeschoss, vielseitig nutzbar (z. B. Homeoffice, Hobbyraum)
- \* Beheizter Hobbyraum im Keller
- \* Parkettboden im Wohn-/Essbereich, Fliesen in Küche und Flur, Teppichboden im OG und DG
- \* Renovierungsbedürftiger Zustand bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung
  
- \* Ruhige, gewachsene Wohnlage in attraktiver Umgebung
- \* Gute Anbindung an ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten

**Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

**???** **???** **???** **???????????**

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer der besten und ruhigsten Wohnlagen Gräfelfings – nur wenige Gehminuten vom historischen Ortskern entfernt. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, charmanten Villen aus der Jahrhundertwende und großzügigen Grundstücken mit altem Baumbestand. Hier vereinen sich stilvolles Wohnen, gewachsene Nachbarschaftsstrukturen und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium, verschiedene Kindergärten sowie weitere Schulen liegen im näheren Umkreis.

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der S-Bahnhof Gräfelfing. Von hier aus erreichen Sie die Münchner Innenstadt in rund 20 Minuten, den Starnberger See in etwa 15 Minuten. Mehrere Buslinien binden die Umgebung zudem an benachbarte Stadtteile und U-Bahn-Stationen an. Auch mit dem Auto ist die Anbindung optimal: Die Autobahnanschlussstellen zur A96 und A99 befinden sich in kurzer Distanz und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie der oberbayerischen Seenlandschaft.

Für Natur- und Sportliebhaber bietet die nahegelegene Würm mit ihren Spazierwegen sowie die umliegenden Forst- und Naherholungsgebiete ideale Bedingungen zur Entspannung und Aktivität im Freien. Zahlreiche Biergärten, der Botanische Garten, Schloss Blütenburg und der Nymphenburger Schlosspark sind schnell erreichbar und unterstreichen den hohen Freizeitwert dieser Lage.

Nicht zuletzt profitieren Eigentümer in Gräfelfing von einem im Vergleich zu München niedrigen Grundsteuer-Hebesatz – ein weiterer Pluspunkt dieser begehrten Wohngegend im Würmtal.

**Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

**????? ??????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 115.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

#### **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.

**Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelting**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ???:

**Sascha Hadeed**

---

**Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelting**

**Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0**

**E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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