

**Gräfelfing**

# Ημι-ανεξάρτητη κατοικία με δυνατότητα ανάπτυξης – ήσυχη, προνομιακή τοποθεσία στο Gräfelfing

**Αριθμός ακινήτου: 25225038**



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

**ΤΙΜΗ 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**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25225038	Τιμή αγοράς	1.280.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 148,8 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	5	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1978		
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	07.07.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	115.53 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2007

Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Το ακίνητο



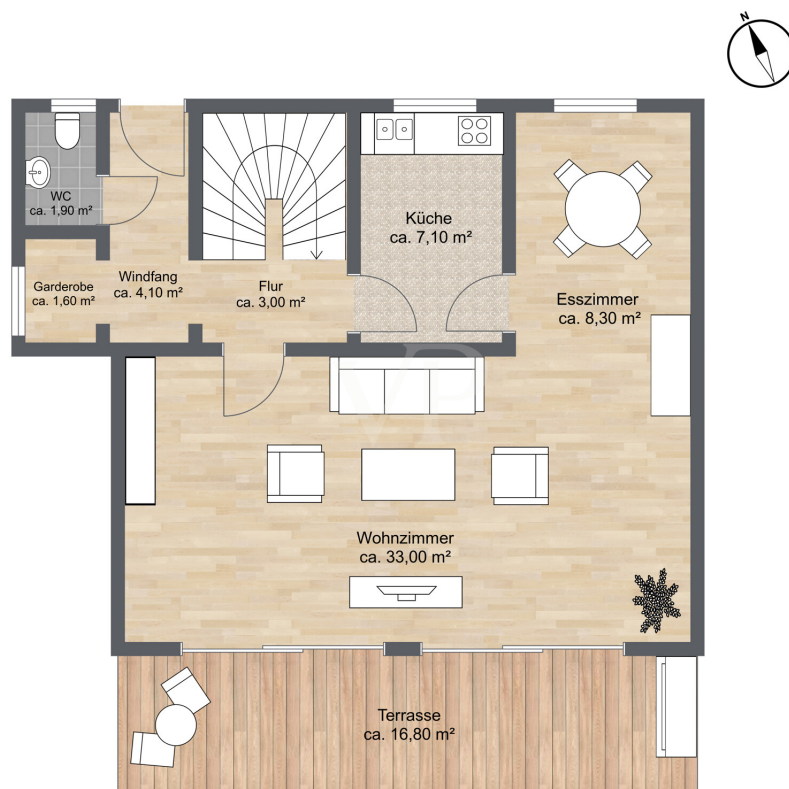
Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing

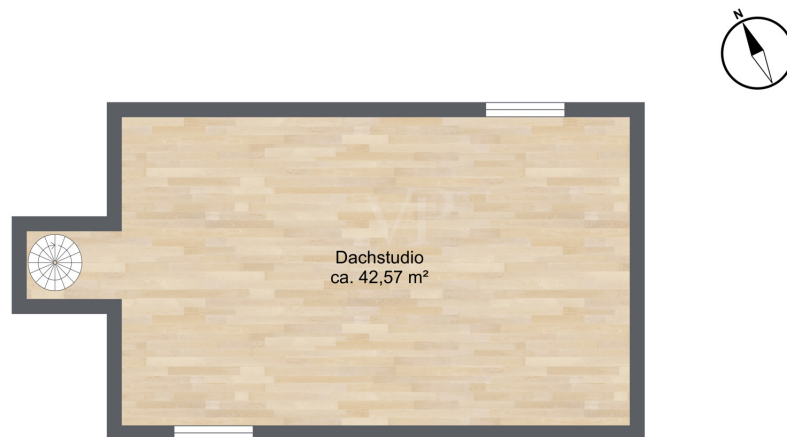
## Το ακίνητο

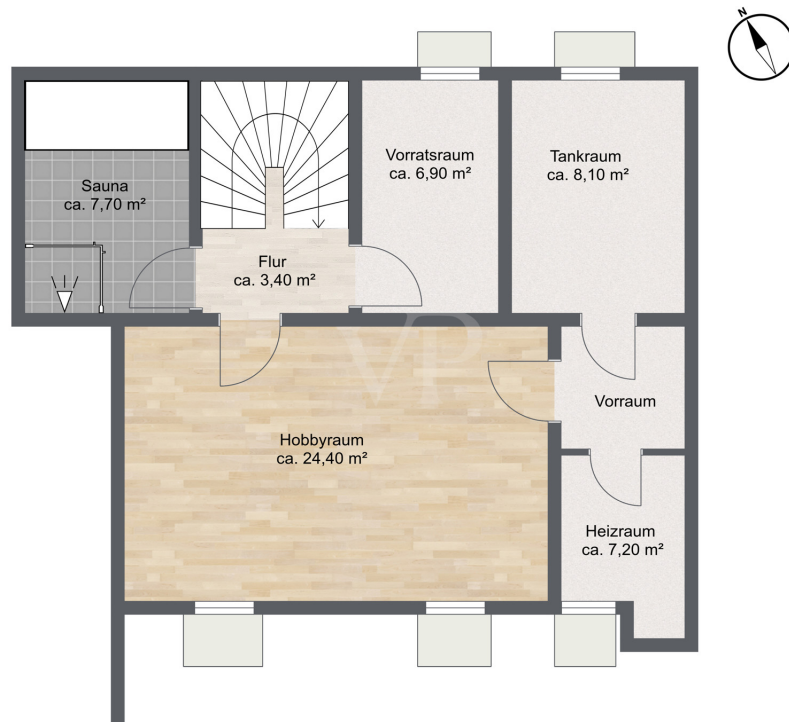


Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Κάτοψη







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**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η γοητευτική ημι-ανεξάρτητη κατοικία, χτισμένη το 1978, βρίσκεται σε ένα γενναιόδωρο οικόπεδο περίπου 531 τ.μ. σε μια από τις πιο περιζήτητες και εξαιρετικά ήσυχες κατοικημένες περιοχές της περιοχής. Με μια καλοσχεδιασμένη διαρρύθμιση σε δύο ορόφους, μια ολοκληρωμένη σοφίτα και ένα πλήρες υπόγειο, προσφέρει άφθονο χώρο και δυνατότητες - ιδανικό για ζευγάρια ή οικογένειες που αναζητούν ένα σπίτι με χώρο για προσωπική ανάπτυξη. Το ισόγειο σας καλωσορίζει με ένα φιλόξενο προθάλαμο και ένα πρακτικό βεστιάριο. Από εδώ, μπαίνετε στο διάδρομο, το οποίο περιλαμβάνει ένα WC επισκεπτών. Ο ευρύχωρος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας διαθέτει συρόμενες πόρτες από το δάπεδο μέχρι την οροφή που πλημμυρίζουν τον χώρο με φυσικό φως και προσφέρουν μια υπέροχη θέα στον κήπο. Ο εκτεταμένος κήπος είναι ένα πραγματικό αποκορύφωμα: όμορφα διαμορφωμένος, ηλιόλουστος και σχολαστικά συντηρημένος, παρέχει άφθονο χώρο για χαλάρωση, παιχνίδι ή κηπουρική - ένας πράσινος παράδεισος ακριβώς στην πόρτα σας. Η διπλανή κουζίνα προσφέρει πολλές δυνατότητες για έναν μοντέρνο ανασχεδιασμό και συμπληρώνει τέλεια τον συνολικό χώρο διαβίωσης. Το ισόγειο διαθέτει υψηλής ποιότητας παρκέ δάπεδο στο σαλόνι και την τραπεζαρία, ενώ το διάδρομο και η κουζίνα είναι επενδυμένα με πλακάκια. Ο επάνω όροφος διαθέτει τρία υπνοδωμάτια, δύο από τα οποία έχουν πρόσβαση σε ιδιωτικά μπαλκόνια - ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό που δημιουργεί φως, αέρα και ιδιωτικά καταφύγια. Το τρίτο δωμάτιο είναι ιδανικό ως παιδικό δωμάτιο, γραφείο ή δωμάτιο επισκεπτών. Ένα πραγματικό πλεονέκτημα: μια σπειροειδής σκάλα ενσωματωμένη σε ένα από τα υπνοδωμάτια με μπαλκόνια οδηγεί απευθείας στην ανακαινισμένη σοφίτα. Εδώ, θα βρείτε επιπλέον χώρο διαβίωσης που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ευέλικτα ως δωμάτιο χόμπι, γραφείο στο σπίτι, στούντιο ή άνετο καταφύγιο. Τα δωμάτια στον επάνω όροφο και στη σοφίτα είναι προς το παρόν επενδυμένα με μοκέτα. Το σπίτι διαθέτει ένα πλήρες υπόγειο με άφθονο αποθηκευτικό χώρο. Εκτός από τους

αποθηκευτικούς και βοηθητικούς χώρους, υπάρχει ένα θερμαινόμενο δωμάτιο χόμπι και ένα δωμάτιο με σάουνα και ντους - ιδανικό για χαλαρωτικές συνεδρίες ευεξίας ή ατομικές δραστηριότητες αναψυχής. Αυτό το σπίτι έχει καρδιά και χαρακτήρα, εντυπωσιάζοντας με το γενναιόδωρο οικόπεδο, τον εκτεταμένο κήπο, την καλοσχεδιασμένη διαρρύθμιση, την ανακαινισμένη σοφίτα και την εξαιρετικά ήσυχη τοποθεσία. Περιμένει όσους επιθυμούν να πραγματοποιήσουν το δικό τους προσωπικό σπίτι των ονείρων τους εδώ. Αφήστε τον εαυτό σας να εμπνευστεί από τις πολλές δυνατότητες κατά τη διάρκεια μιας επίσκεψης!

**Αριθμός ακινήτου: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

### 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**

## Όλα για την τοποθεσία

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 Blumenburg 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**

## Άλλες πληροφορίες

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 Gräfelfing**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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