

## Gräfelfing

# Ihr neues Zuhause in Gräfelfing – Neubau- Einfamilienhaus mit Sinn für Komfort und Wohnqualität

???????? ?????: 25225053



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

???? ??: 1.799.000 EUR • ??: ca. 182,88 m<sup>2</sup> • ??: 7 • ??: 408 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25225053 - 82166 Gräfelfing

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

???????? ?????????: 25225053 - 82166 Gräfelfing

?? ??? ??????

???????? ?????????	25225053
????????????	ca. 182,88 m <sup>2</sup>
????? ??????	????? Mansard
????????	7
???????????? ???	4
?????????	
?????????	3
????? ?????????????	2026
????? ?????????????	2 x ?????????? ???
	?????????????

????? ???????	1.799.000 EUR
?????	????????????
	????????????????
????????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 94 m <sup>2</sup>
?????	
???????	????????, WC
	????????????, ?????,
	?????????

??????? ???????: 25225053 - 82166 Gräfelfing

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

????????? ?????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	KEIN
????? ????????????	??????? ?????????????? ????? / ??????		



??????? ???????: 25225053 - 82166 Gräfelfing

?? ????????





???????? ?????????: 25225053 - 82166 Gräfelfing

?? ????????



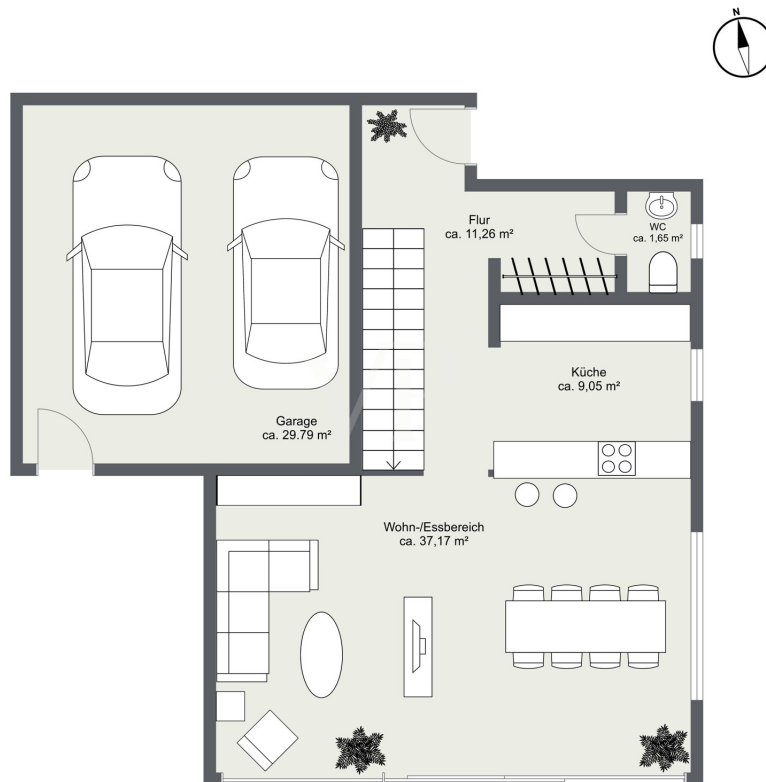
???????? ??????????: 25225053 - 82166 Gräfelfing

?? ?????????

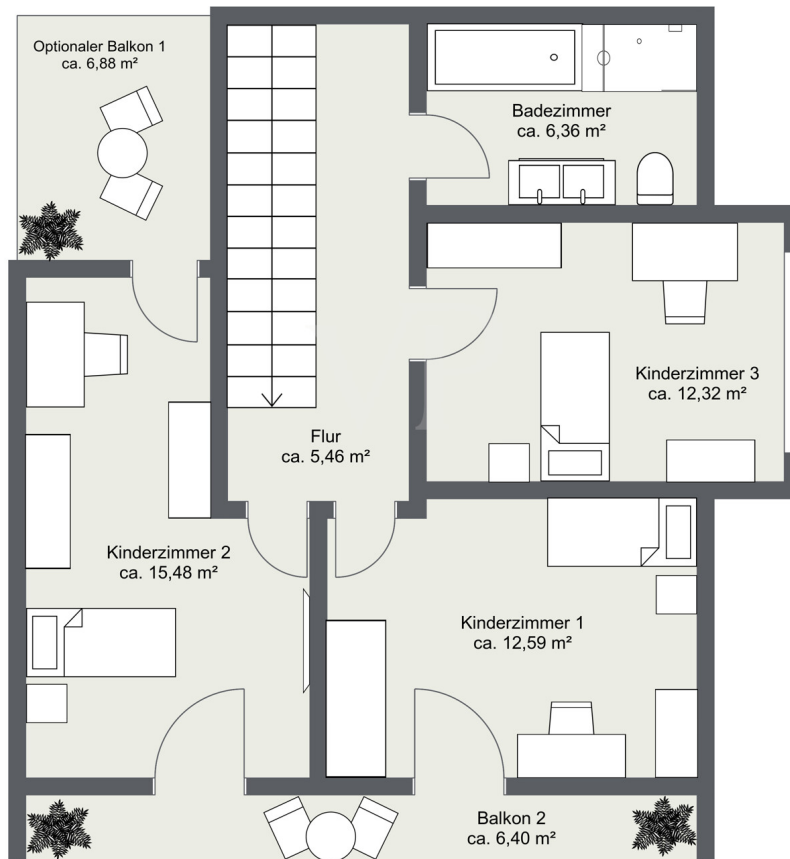


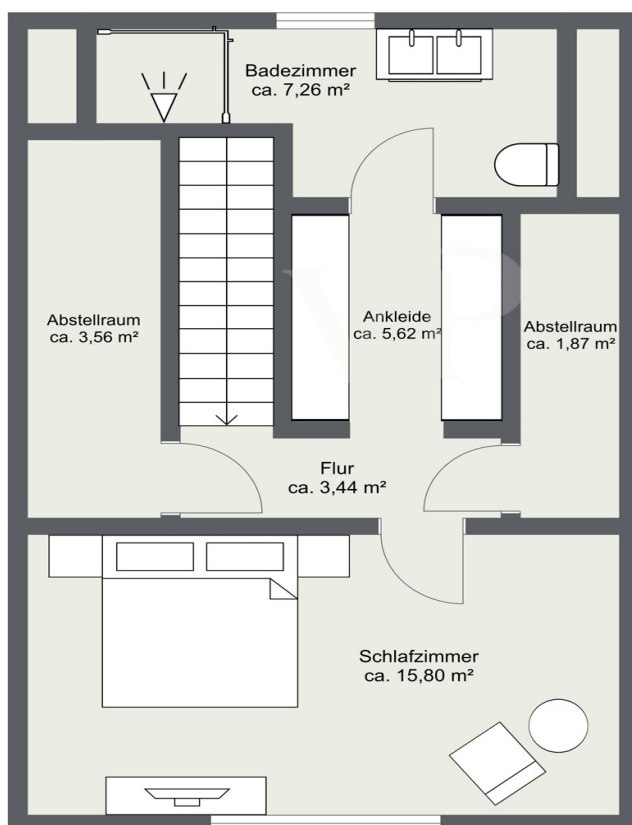
??????? ???????: 25225053 - 82166 Gräfelfing

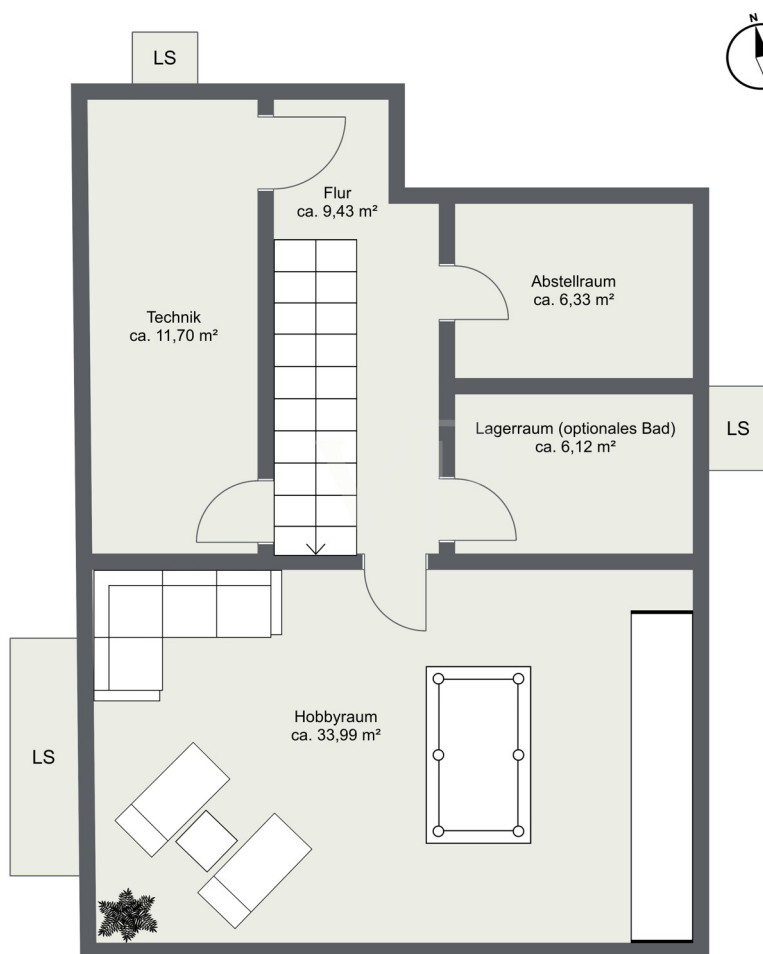
??????











???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25225053 - 82166 Gräfelfing

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

Stilvoller Neubau für höchste Wohnansprüche:

Hier entsteht ein Zuhause, in dem Architektur und Wohnlichkeit verschmelzen. Modernes Design, großzügige Räume und ein durchdachter Grundriss schaffen ein Wohnumfeld, das keine Wünsche offenlässt und ein Höchstmaß an Lebensqualität bietet.

Wohnbereich zum Wohlfühlen:

Beim Betreten des Hauses entsteht sofort ein Gefühl von Offenheit. Linker Hand liegt das hochwertig ausgestattete Gäste-WC, dezent in den Eingangsbereich integriert. Vom Flur führt der Weg in den weitläufigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche – ein kommunikativer Mittelpunkt, an dem Kochen, Gespräche und gemeinsames Leben ineinanderfließen.

Platz für die ganze Familie:

Eine Treppe mit Eichenstufen führt ins Obergeschoss, wo drei helle Schlafzimmer Raum für individuelle Ideen bieten. Zwei Zimmer haben Zugang zu einem Balkon, ein weiterer Balkon kann vom größten Zimmer aus angebaut werden. Das Bad überzeugt mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Doppelwaschtisch – ein Raum, der morgens wie abends Freude bereitet.

Privates Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss eignet sich perfekt als Elternetage. Das große Schlafzimmer wird von einer breiten Fensterfront mit Gartenblick geprägt. Die Ankleide bietet Platz für maßgefertigte Schränke. Das Bad besticht durch hochwertige Materialien. Zwei Abstellräume runden das Stockwerk ab.

Vielfalt im Untergeschoss:

Der große Hobbyraum eignet sich für Sport, Heimkino oder kreative Projekte. Ein Lagerraum kann optional zum Bad ausgebaut werden. Weitere Abstell- und Technikräume sorgen für Ordnung.

Komfortable Doppel- Carport:

Das Doppel - Carport liegt direkt neben dem Haus, ist von Einfahrt und Terrasse erreichbar und bietet Platz für zwei Autos.

Individuelle Gestaltung:

Bodenbeläge, Fliesen, Türen und Sanitärausstattung können im Rahmen der



Bemusterung nach eigenen Vorstellungen ausgewählt werden. So entsteht ein Zuhause, das den persönlichen Stil perfekt widerspiegelt.

**Qualität und Wohnkomfort:**

Massive Ziegelbauweise, moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung auf allen Etagen sowie dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden schaffen ein behagliches, energieeffizientes Klima. Optional kann eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung installiert werden, wodurch die Energieeffizienzklasse A+ erreicht wird. Die Terrassen- und Außenflächen werden fertiggestellt.

**Das perfekte Zuhause in Gräfelfing:**

Dieses Einfamilienhaus verbindet zeitlose Bauweise, klare Raumaufteilung und eine Lage, die für Lebensqualität steht.

**Hinweis:**

Die Planung und Baubeschreibung werden im Rahmen eines Generalunternehmervertrags angeboten. Kaufpreis Grundstück: 850.000 €. Bauausführung gemäß Baubeschreibung: 949.000 €. Baubeginn kurzfristig möglich.

??????? ???????: 25225053 - 82166 Gräfelfing

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

- \* 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
- \* Doppel - Carport bietet reichlich Platz für Ihre Fahrzeuge
- \* Individuelle Bemusterung für Böden, Türen, Fliesen und Sanitärausstattung möglich

??????? ???????: 25225053 - 82166 Gräfelfing

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

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.

??????? ???????: 25225053 - 82166 Gräfelfing

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

#### 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 Handelsregistrauszugs, 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.



??????? ?????????: 25225053 - 82166 Gräfelfing

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

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

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)

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

---

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