

Gräfelfing

Wunderschöne Villa mit Salzwasserpool & High-End-Ausstattung

????????? ??????????: 26225004

www.von-poll.com???? ??????: 2.290.000 EUR • ??????????: ca. 187,71 m² • ?????????: 5 • ?????? ????: 413 m²

??????? ?????????: 26225004 - 82166 Gräfelfing

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

??????? ???????: 26225004 - 82166 Gräfelfing

?? ??? ??????

??????? ????????	26225004	????? ??????	2.290.000 EUR
??????????	ca. 187,71 m ²	?????	???????????
????????	5		??????????????
?????????? ???	3	??????????	Käuferprovision
??????????			beträgt 2,38 % (inkl.
??????????	4		MwSt.) des
???? ???????????	2017		beurkundeten
????? ???????????	1 x ???????????	????????	Kaufpreises
	????? ???????????,	????????	
	1 x ???????	??????????????????	ca. 309 m ²
		?????	
		??????	???????, WC
			??????????,
			??????, ?????,
			????????

??????? ???????: 26225004 - 82166 Gräfelfing

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

???? ??????????	?????? ??????????? ???? / ?????	???????????????? ??????????	BEDARF
???????????? ???????????????? ?????? ??	07.01.2036	?????? ?????? ??????????	16.11 kWh/m²a
???? ??????????	?????? ??????????? ???? / ?????	????????? ???????????? ?????????	A+
		???? ????????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2017

??????? ?????????: 26225004 - 82166 Gräfelfing

?? ????????



??????? ???????: 26225004 - 82166 Gräfelfing

?? ????????



??????? ?????????: 26225004 - 82166 Gräfelfing

?? ????????



??????? ?????????: 26225004 - 82166 Gräfelfing

?? ????????



??????? ?????????: 26225004 - 82166 Gräfelfing

?? ????????



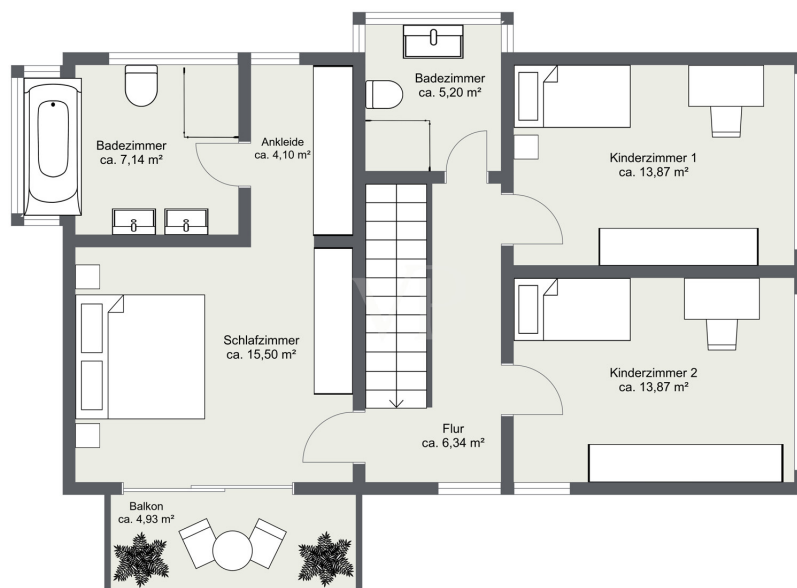
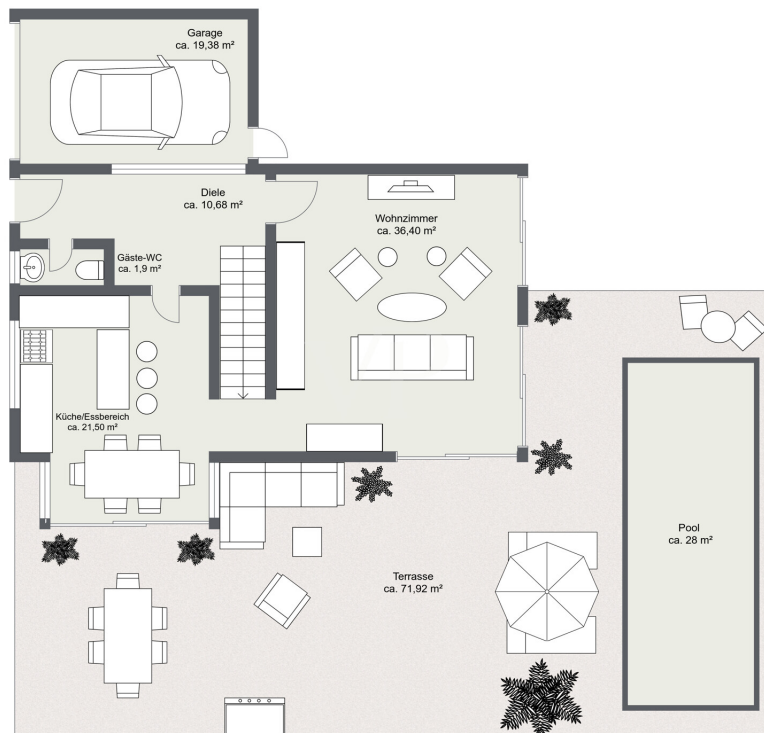
??????? ???????: 26225004 - 82166 Gräfelfing

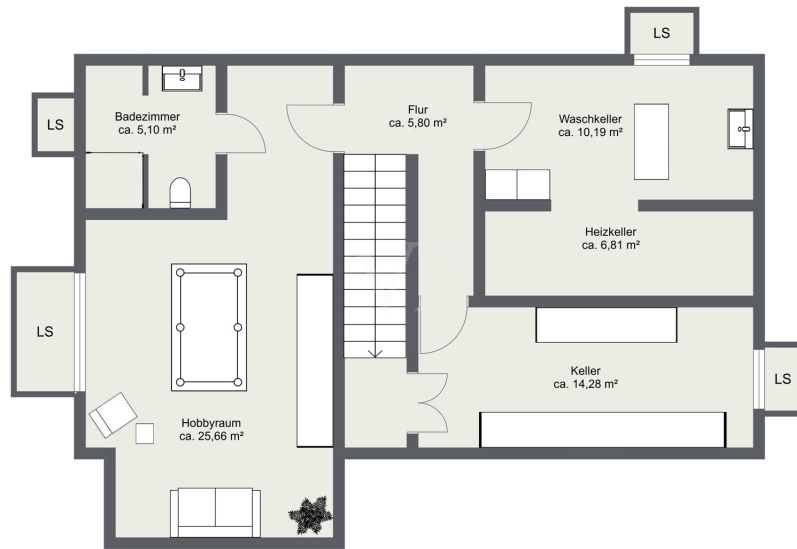
?? ???????



??????? ?????????: 26225004 - 82166 Gräfelfing

???????





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

??????? ???????: 26225004 - 82166 Gräfelfing

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

Das Erdgeschoss – starkes Design, innen und außen

Der Eingangsbereich ist repräsentativ proportioniert und bewusst zurückgenommen – ein echtes Ankommen. Garderobe und Stauraum sind diskret integriert, sodass Ordnung und Großzügigkeit sofort spürbar sind. Smart-Home-System, Videogegensprechanlage sowie eine Haustür mit Fingerabdruck schaffen Sicherheit und Komfort. Ein separat angeordnetes Gäste-WC ergänzt den Bereich dezent und stilvoll.

Der Hauptwohnbereich ist klar gegliedert und zugleich offen. Die hochwertige Einbauküche mit Miele- und Siemens-Geräten ist als Arbeits- und Begegnungsort geplant: großzügige Flächen, stimmige Materialien und eine Anordnung, die Abläufe erleichtert und Zusammensein fördert. Eine Bartheke bietet Sitzplätze für den ersten Kaffee oder den Aperitif am Abend. Der Essbereich ist direkt angebunden und geht fließend in den Wohnraum über – verbunden, aber jeweils mit eigener Wirkung.

Das Wohnzimmer ist ein ruhiges Familienrefugium. Große Fensterfronten öffnen den Blick in den Garten und binden die Terrasse bereits vom Innenraum aus ein – Wohnen bekommt Weite und Leichtigkeit. Ein hochwertiger Heizkamin setzt einen warmen Akzent, besonders stimmungsvoll am Abend.

Im Erdgeschoss liegt durchgehend extragroßes Feinsteinzeug in Betonoptik – klar im Design, robust im Alltag.

Außenbereich als Signatur des Hauses

Die ca. 72 m² große Terrasse ist als eigenständiger Aufenthaltsbereich konzipiert: Große Tafel, Lounge und Sonnenplatz finden mühelos Platz, ohne die klare, minimalistische Linie zu verlieren. Architektonisch stimmig integrierte Markilux-Markisen bieten zuverlässigen Sonnen- und Wetterschutz. Dazu ein Compass-Salzwasserpool mit ca. 28 m² Wasserfläche, elektrischem Lamellenrollo und Gegenstromanlage; Bayrol-Pooltechnik steht für Bedienkomfort und Langlebigkeit. Außendusche und meterhoher Bambus schaffen eine private Spa-Atmosphäre. Abgerundet wird diese Ebene durch die vom Garten aus bequem erreichbare Garage sowie einen Fahrradstellplatz – eingebettet in beleuchtbare Außenflächen, als familienorientiertes, nachhaltiges Gesamtkonzept.

Das Obergeschoss – private Bereiche, durchdacht gegliedert

Ein zentraler Flur erschließt die Räume ruhig und übersichtlich; die Abfolge wirkt geschlossen und ausgewogen.

Der Elternbereich ist als Suite gestaltet: Schlafzimmer mit Zugang zum Südbalkon, separate Ankleide für Garderobe und Stauraum sowie ein Bad mit erstklassiger Sanitärkeramik und hochwertigen Armaturen.

Zwei nahezu identisch geschnittene Kinderzimmer sind gleichrangig und flexibel möblierbar. Ein zweites, vollwertiges Badezimmer ergänzt das Geschoss und schafft Komfort und Privatsphäre.

In Wohn- und Schlafräumen ist geöltes, gebürstetes Eiche-Parkett in Naturweiß verlegt – warm, zeitlos und wohnlich. Auch die Bäder folgen diesem Qualitätsanspruch in Material und Verarbeitung.

Das Untergeschoss – weit mehr als Stauraum

Extragroße Deckenhöhen machen das Untergeschoss zur vollwertigen Zusatzetage. Herzstück ist der Hobbyraum – ideal als Homeoffice, Fitness oder Heimkino. Ein angrenzendes Bad erhöht den Komfort, auch für Gäste oder längere Aufenthalte. Weitere Räume übernehmen Hauswirtschaft, Lagerung und Organisation – ordentlich und diskret.

Die Haustechnik unterstreicht den Anspruch: Eine Photovoltaikanlage mit Speicher zur Eigenversorgung, ergänzt durch ein Dieselaggregat mit automatischer Zuschaltung bei Stromausfall – Versorgungssicherheit, die man selten so konsequent findet.

??????? ???????: 26225004 - 82166 Gräfelfing

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

- * Top Lage, direkt am Wallfahrerweg
- * Eiche-Parkett in den Schlafbereichen und extragroßes Feinsteinzeug in Betonoptik im Erdgeschoss
- * Heizkamin mit Schamottplatten (Vereinigte Riederer Hafnerei)
- * Untergeschoss mit extrahohen Decken, großem Hobbyraum und vollwertigem Badezimmer
- * Einbauküche mit exklusiven Glasoberflächen, Weinkühlschrank und Miele / Siemens Einbaugeräten
- * Duravit Sanitärkeramik und Keuco Armaturen
- * Terrassenlandschaft ca. 72 m², mit design Markisen von markilux und atmosphärischer Außenbeleuchtung
- * Separate Fahrradgarage und Biohort Gerätehaus
- * Salzwasserpool mit Gegenstromanlage Compass Ceramic Pool, ergänzt um Außendusche
- * Photovoltaikanlage 7,7 kWp mit Batteriespeicher: BYD HVS 7.7
- * Dieselaggregat Black & Decker, 8 kW max. Leistung mit automatischer Ansteuerung
- * Wallbox
- * Gira Smart-Home-System
- * Videogegensprechanlage und Haustür mit Fingerabdruck-System

??????? ???????: 26225004 - 82166 Gräfelfing

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

In privilegierter Waldrandlage und eingebettet in eine der renommiertesten und zugleich diskretesten Wohnadressen der Gartenstadt Gräfelfing entfaltet diese Immobilie ein Wohnumfeld von gewachsener Substanz, Ruhe und diskretem Prestige. Die Nachbarschaft ist geprägt von großzügigen Grundstücken, einer locker strukturierten Bebauung mit architektonisch anspruchsvollen Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und eindrucksvollem, altem Baumbestand – ein prägendes Merkmal dieser exklusiven Wohnlage.

Trotz der naturnahen und geschützten Lage ist der Ortskern von Gräfelfing schnell und komfortabel erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, qualitätsvolle Feinkostadressen, Cafés, Restaurants, Apotheken sowie ein vielseitiges Angebot an Dienstleistern liegen nur wenige Geh- oder Fahrradminuten entfernt. Auch kulturell bietet Gräfelfing ein anspruchsvolles Spektrum – mit Kino, Bibliothek und regelmäßigen Veranstaltungen, die das Gemeindeleben niveauvoll bereichern.

Für Familien stellt das hervorragende Bildungsangebot einen entscheidenden Standortvorteil dar. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in kurzer Distanz, darunter auch das überregional hoch angesehene Kurt-Huber-Gymnasium, das Gräfelfing als Bildungsstandort zusätzlich aufwertet.

Die Mobilitätssituation dieses Standorts überzeugt durch eine gelungene Balance zwischen Rückzug und urbaner Erreichbarkeit. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die S-Bahn-Station der Linie S6, die eine nahtlose, rasche Verbindung in das Zentrum Münchens gewährleistet. Ergänzend sorgen verschiedene Buslinien für komfortable Anschlüsse nach Großhadern, Pasing und Martinsried. Für den Straßenverkehr bestehen ideale Bedingungen: Über die nahegelegenen Autobahnen A96 und A99 lässt sich das gesamte Münchner Umland ebenso zügig wie flexibel erreichen.

Ein weiteres prägendes Qualitätsmerkmal dieses Anwesens ist der außergewöhnlich

hohe Freizeit- und Erholungswert – und dieser beginnt unmittelbar vor der Haustür. Die Waldrandlage und die direkte Nähe zum Wallfahrerweg schaffen einen natürlichen Rückzugsraum, der den Alltag spürbar entschleunigt: vom morgendlichen Spaziergang über die Laufstrecke am Abend bis hin zu entspannten Auszeiten im Grünen zu jeder Jahreszeit. Für Aktive bieten sich ideale Bedingungen für naturnahen Outdoor-Sport, ergänzt durch vielseitige Sportangebote und gewachsene Vereinsstrukturen.

Diese Mikrolage vereint auf besonders überzeugende Weise naturnahes Wohnen mit einem diskret gehobenen Umfeld und einer Infrastruktur, die im Alltag wie in der Freizeit gleichermaßen überzeugt. Hier entsteht ein seltenes Wohngefühl: ruhig, privat und grün – und dennoch so eingebunden, dass Wege kurz bleiben und Optionen vielfältig sind. Ein Standort für Menschen, die nicht zwischen Rückzug und Erreichbarkeit wählen möchten, sondern beides selbstverständlich erwarten.

??????? ???????: 26225004 - 82166 Gräfelfing

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 16.11 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

??????? ?????????: 26225004 - 82166 Gräfelfing

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

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

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

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

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

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

www.von-poll.com