

## Gräfelfing

????????? ??????????? ??? ?????????? ?????? –  
????????????????? ??????????? ?? ??? ??????????????  
????????????? ??? Gräfelfing

????????? ??????????: 25225032



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

???? ??????: 4.250.000 EUR • ??????????: ca. 255 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 1.207 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

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

???????? ?????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

?? ??? ??????

???????? ?????????	25225032
???????????	ca. 255 m²
????? ??????	???????????????? ?????
????????	10
?????????? ?? ????????	5
????????	3
???? ????????????	1950
????? ????????????	1 x ??????

????? ??????	4.250.000 EUR
?????	??????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ??????????????	2005
???????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 412 m²
???????	????????, WC ????????????, ?????, ?????, ?????????

???????? ?????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

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

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

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

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

VERBRAUCH

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

??????

???????

70.15 kWh/m²a

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

03.07.2035

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

B

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

??????

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

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

2005



??????? ???????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

?? ????????





???????? ?????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

?? ?????????



??????? ???????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

?? ????????





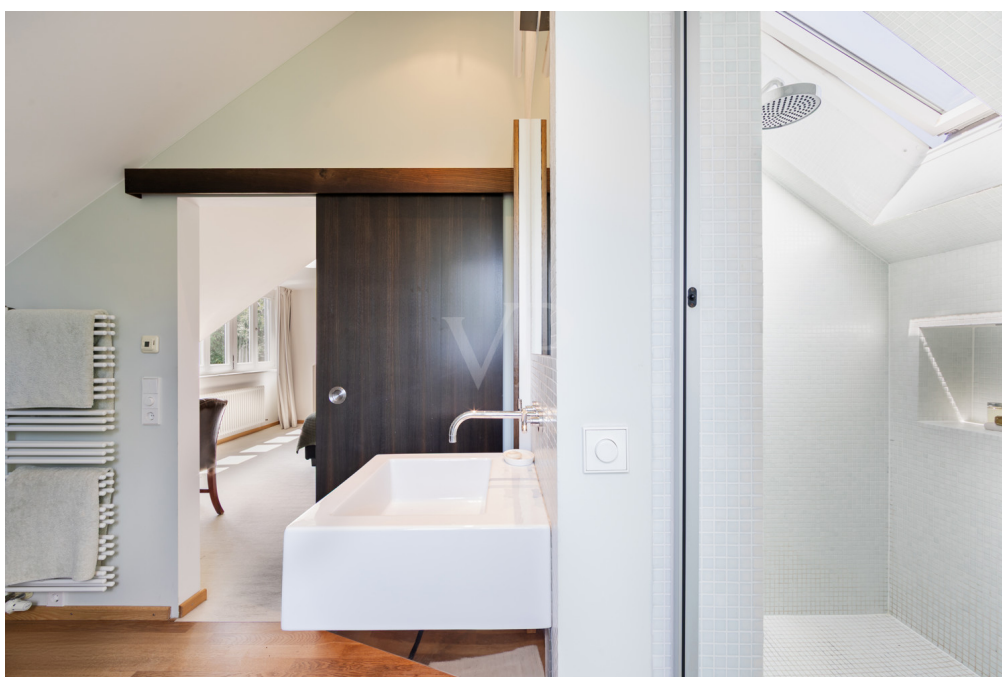
???????? ?????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

?? ???????



???????? ?????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

?? ?????????





??????? ???????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

?? ???????





???????? ??????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

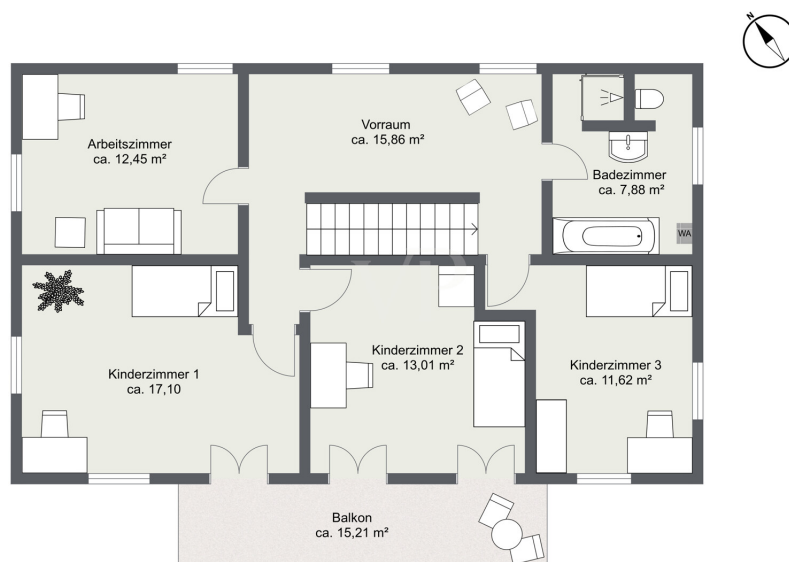
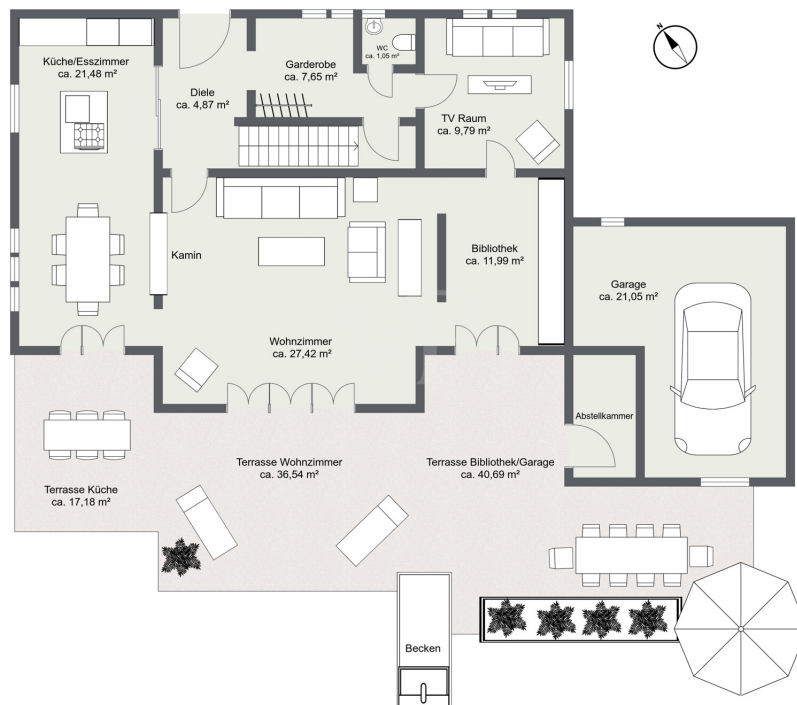
?? ?????????

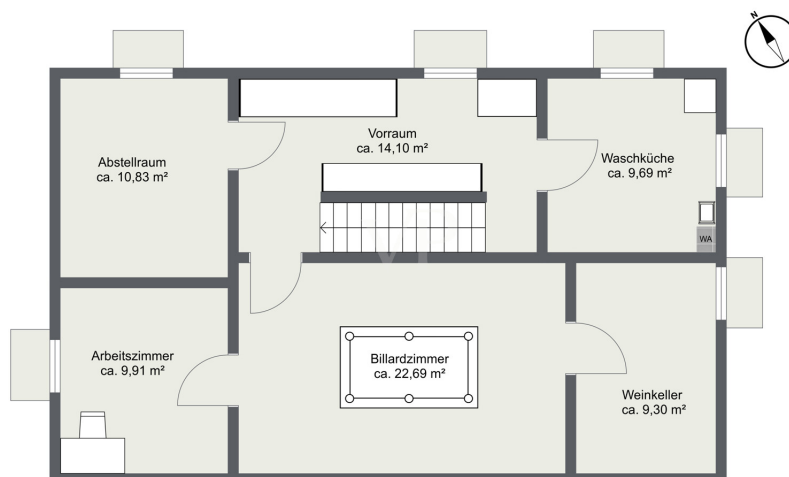
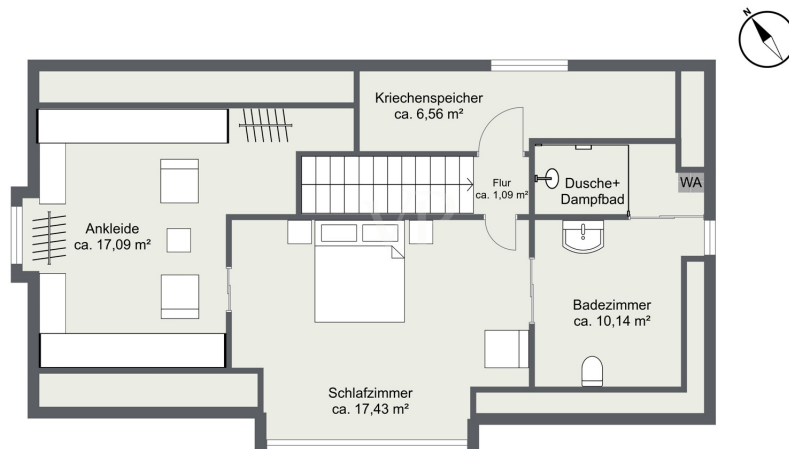




??????? ???????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

??????





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

??????? ?????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## ??? ?????? ??????????

?? ??? ??? ??? ??? ?????????????? ?????????????? ??? Gräfelfing, ????? ?  
????????????????????? ?????????????????? ??? ?????????????? ?? ??? ?????????????? ??????????  
????????? 1.207 ?.? ??? ?????????? ?? ?????, ?? ?????????????? ??????????????  
????????????????????? ?????????? ?? 1950, ?? ?????? ?????????????? ?? ??????????????  
????????????????? ?? 2005 ??? ?? 2008. ?????????? ?????????? 255 ?.? ?????? ??????????  
??? ?????????? ?????????? ???????????/????????????????????? ?????????? ?????????? 416 ?.?.  
– ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ???  
????????? ????. ?? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ?? ??? ?? ??????,  
????????????????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??????????????, ??? ?????????????????? ???  
????????? ?????????? ?? ?????? ????????? (????????? ?????????????????????? ?? 2005). ?  
????????? ???? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????????: ??? ??????  
????????? Smeg, ??? ?????????????? Siemens ??? ??? ?????????????? ?????????? Miele ??? ??????????  
????????? ?????????????????? ? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?? ?????? ??? ??????????????????  
????????????????? Bose ??? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ??? ?????????????? ??? ??????  
????????? ????. ?? ?????????? ?????????????? LED ??? ?? ?????????? Occio ?????????????????? ???  
????????????? ??????????????, ??? ??? ?????????? ?????????????????????????? ??? ?????? ?????????  
????????????????? ??? ??? ?????? ?????? ??? ?? ?????????? ?????????????? ?????????? ??????. ?  
????????????????????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????????????? ?? ??????  
????????????????? ?????? ?????????????? ??????????????. ???? ?????????? ?? ?????? ?????????? ???  
????????? ?????????????????? ? ??? ?????? ?????????????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ???  
????????? ? ?????????? ??????????????????. ? ?????????? ?????????????????? ?? 2005 ??? ???? ??????????????  
?? ?????? ?????????? ?? ??????????????????, ?????????? ?????????? ??? ?????? – ??? ??????????  
????????????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????????. ???? ?? ?????????? ?????? ???  
?????????????????, ?????????????????????????? ?????????? ? ?????????????? ??? ??????. ??? ?????????  
??? ?????????????????????? ??????????????????, ??? ?????? ?????????????????????????? ?????? ?? ?????????  
????????????? ??? ?????????????? ??????????, ???? ??? ?? ?????????? ??????????????, ?????????? ???  
????????????????????? ??? ??? ?????????? ?????????? ??????, ?????????????????????? ?????? ??????????,  
????????????? ?????? ??????????????. ??? ?????????????? ?????????????????????? ?????? ?? ??????????????????  
????????? ?? ?????? ?????? ??? ?????????????? ?????????? ??????. ?????? ?????????? – ??? ?????????  
????????? ?????????? ?????????????? ??? ??? ?????????? ?????????? – ?????????????? ??? ??????????  
????????????? ??? ?? ?????????????? ?? ??? ?? ?????????????????? ?????????? ?????? ?????????????? ???  
????????? ???? ?????????? ?????, ?????????????????? ?? ??????????, ???? ??? ?????????? ?? ???  
????????? ???? ?????????? ?????, ? ?????????????? ?????????????????? ?????????????????????? ???  
????????????????? ??? ?????????????????? ?? ??? ??? ?????? ??? ?? ?????? ?????? ?? ?????? ???  
????????? ?????????????????? ?????? ?????????????????? ??????. ? ??????, ?????????? ?????? ???  
????????????????? ??????????, ?? ?????????????????? ?????????????? ?? ?? ?????????? ??? ?????? ???

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

??????? ?????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

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

- \* 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

??????? ???????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

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

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.

??????? ?????????: 25225032 - 82166 Gräfelfing

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

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.



??????? ?????????: 25225032 - 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)