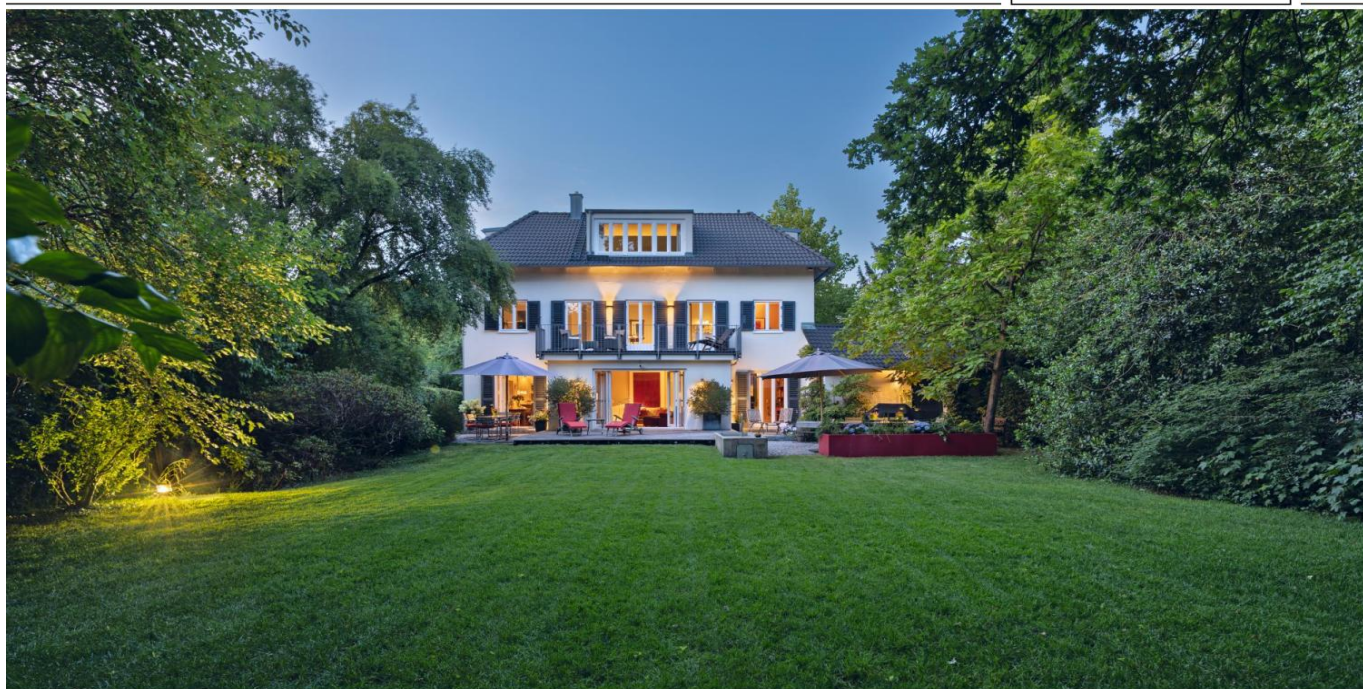


Gräfelfing

Κλασική κομψότητα και μοντέρνα άνεση – αποκλειστική διαβίωση σε μια προνομιακή τοποθεσία στο Gräfelfing

Αριθμός ακινήτου: 25225032



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 4.250.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 255 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.207 m²

Αριθμός ακινήτου: 25225032 - 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: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25225032	Τιμή αγοράς	4.250.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 255 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη	Προμήθεια	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Δωμάτια	10	Έτος ανακαίνισης	2005
Κατάσταση του ακινήτου	5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 412 m ²
Έτος κατασκευής	1950	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Μπαλκόνι
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	70.15 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	03.07.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2005

Αριθμός ακινήτου: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Το ακίνητο



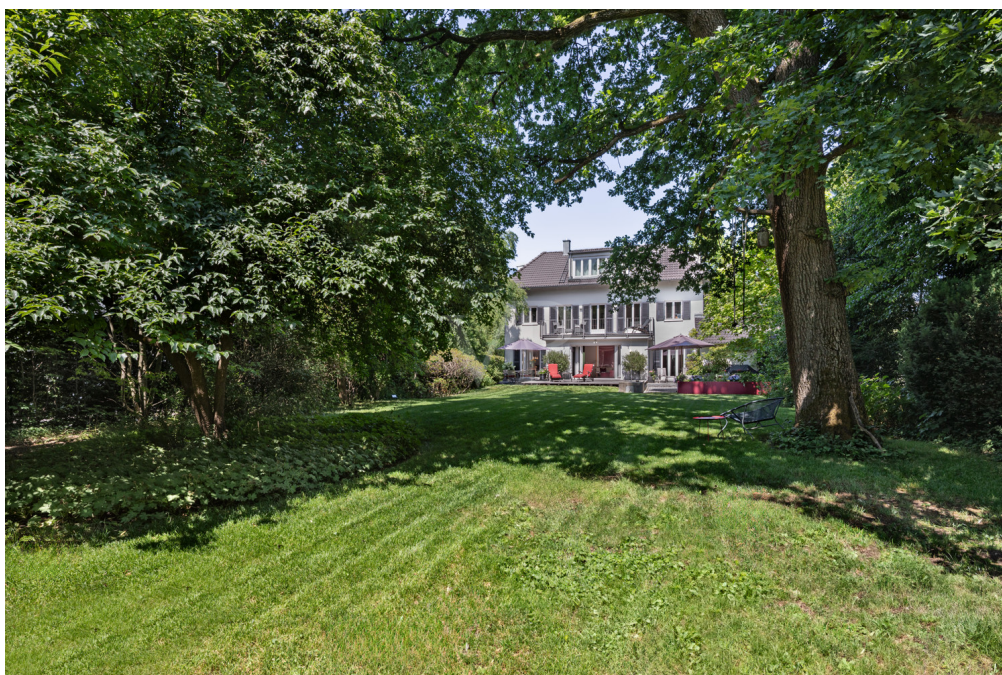
Αριθμός ακινήτου: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Το ακίνητο



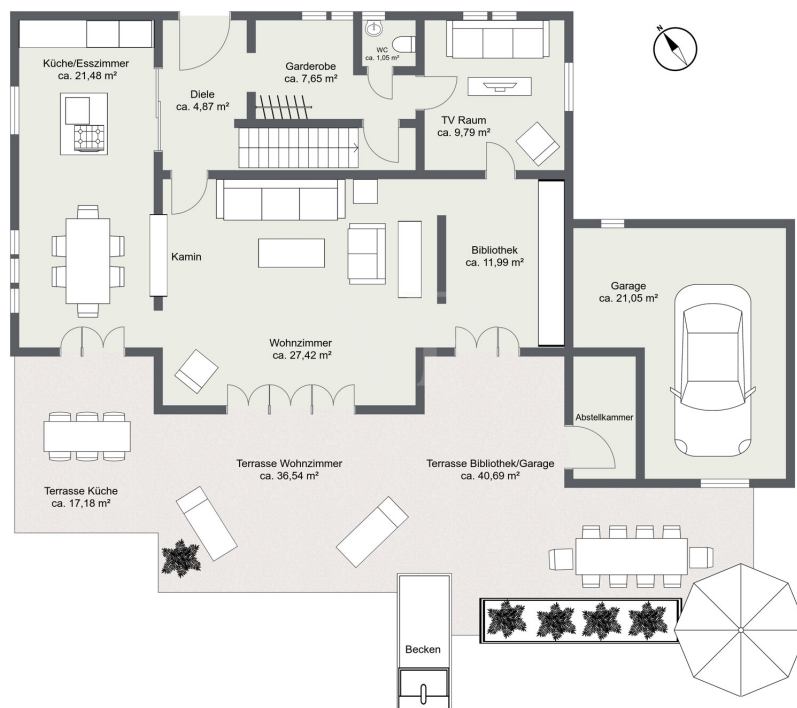
Αριθμός ακινήτου: 25225032 - 82166 Gräfelfing

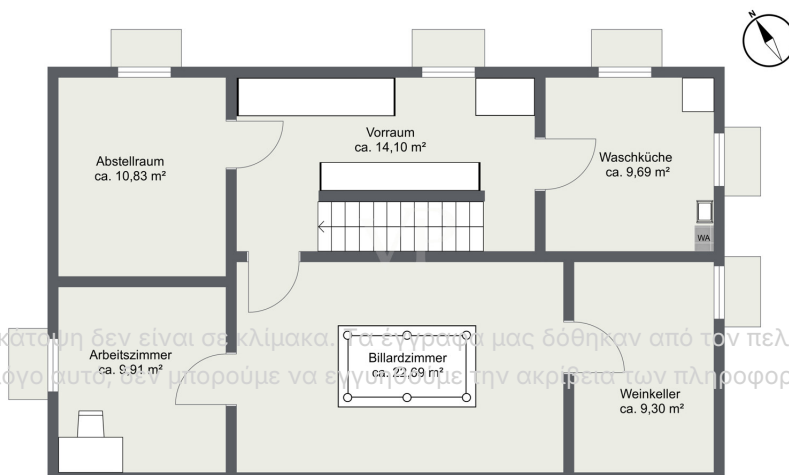
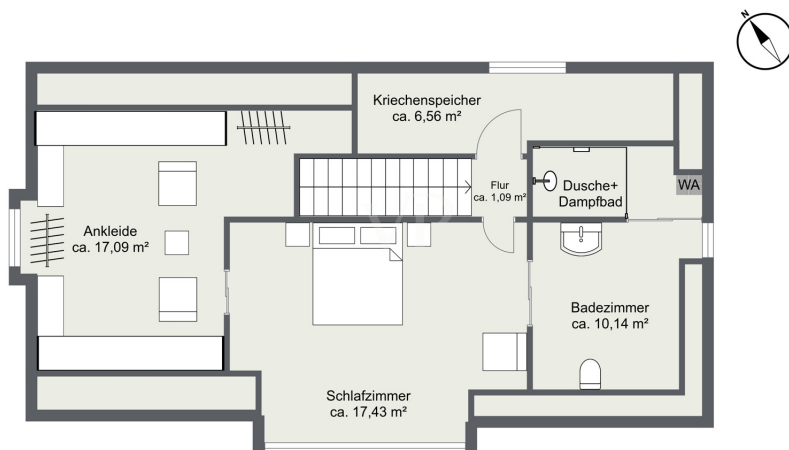
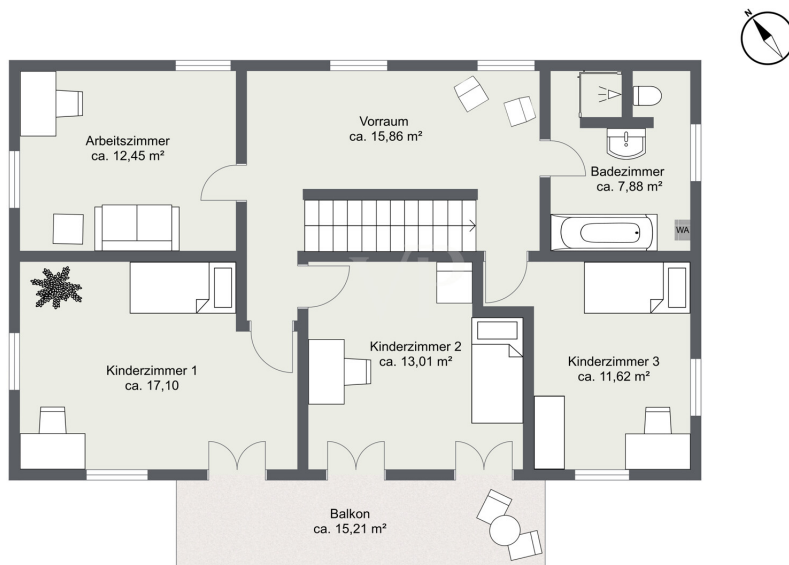
Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Κάτοψη





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

Αριθμός ακινήτου: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Μια πρώτη εντύπωση

Σε μια από τις πιο περιζήτητες τοποθεσίες του Gräfelfing, αυτή η καλοδιατηρημένη μονοκατοικία σας περιμένει σε ένα απομονωμένο οικόπεδο περίπου 1.207 τ.μ. που μοιάζει με πάρκο, με ηλιόλουστο νοτιοδυτικό προσανατολισμό. Χτισμένο το 1950, το σπίτι υποβλήθηκε σε εκτεταμένες ανακαινίσεις το 2005 και το 2008. Προσφέρει περίπου 255 τ.μ. χώρου διαβίωσης και συνολική επιφάνεια διαβίωσης/χρησιμοποιήσιμη επιφάνεια περίπου 416 τ.μ. – ιδανική για οικογένειες και ζευγάρια που εκτιμούν την ποιότητα και τον άφθονο χώρο. Το παρκέ δάπεδο από λαδωμένη δρυ εκτείνεται σε όλο το σπίτι, δημιουργώντας μια ζεστή και φιλόξενη ατμόσφαιρα, που συμπληρώνεται από ξύλινα παράθυρα με διπλά τζάμια (ορισμένα αντικαταστάθηκαν το 2005). Η κουζίνα κατά παραγγελία διαθέτει συσκευές υψηλής τεχνολογίας: μια εστία αερίου Smeg, μια καφετιέρα Siemens και ένα πλυντήριο πιάτων Miele δεν αφήνουν τίποτα ανεκπλήρωτο. Ο ευρύχωρος χώρος καθιστικού με τζάκι και ενσωματωμένο ηχοσύστημα Bose σας προσκαλεί να χαλαρώσετε με την οικογένεια και τους φίλους σας. Τα μοντέρνα προβολείς LED και οι λάμπες Occio δημιουργούν μια φιλόξενη ατμόσφαιρα, ενώ ένα σύστημα ενδοεπικοινωνίας και ένας αγωγός πλυντηρίου από τον επάνω όροφο και τη σοφίτα προσφέρουν πρόσθετη άνεση. Η καλοσχεδιασμένη διαρρύθμιση με συνολικά πέντε υπνοδωμάτια με καλές αναλογίες είναι ιδιαίτερα ελκυστική. Αυτό καθιστά το σπίτι ιδανικό για μεγάλες οικογένειες ή για όσους χρειάζονται επιπλέον δωμάτια για γραφείο στο σπίτι ή δωμάτια επισκεπτών. Η σοφίτα μετατράπηκε το 2005 και τώρα λειτουργεί ως κύρια σουίτα με γκαρνταρόμπα, ιδιωτικό μπάνιο και χαμάμ – ένα ιδιωτικό καταφύγιο που εγγυάται υψηλό επίπεδο χαλάρωσης. Κατά τη διάρκεια αυτής της μετατροπής, ανακατασκευάστηκε ολόκληρη η κατασκευή της στέγης. Στο πλαίσιο της ολοκληρωμένης ανακαίνισης, όχι μόνο αντικαταστάθηκαν όλες οι γραμμές ύδρευσης και ηλεκτρικού ρεύματος, αλλά και το υπόγειο εκσκάφηκε, μονώθηκε και εγκαταστάθηκε μια νέα γραμμή φυσικού

αερίου, δημιουργώντας έναν επιπλέον, ευέλικτο χώρο διαβίωσης. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι οι γενναιόδωροι κήποι με ώριμο τοπίο και εδραιωμένα δέντρα. Τρεις βεράντες - μια ξύλινη βεράντα υψηλής ποιότητας και δύο πέτρινες βεράντες - προσφέρουν μια ποικιλία ευκαιριών για να απολαύσετε τη ζωή σε εξωτερικούς χώρους. Είτε πρόκειται για πρωινό στον πρωινό ήλιο, μπάρμπεκιου το απόγευμα, είτε για χαλάρωση με ένα βιβλίο στον βραδινό ήλιο, ο βέλτιστος νοτιοδυτικός προσανατολισμός σας εξασφαλίζει ότι απολαμβάνετε το φως του ήλιου από το πρωί μέχρι το βράδυ και απόλυτη ιδιωτικότητα στον προστατευμένο κήπο. Η ήσυχη, φιλική προς τις οικογένειες γειτονιά, οι εξαιρετικές συνδέσεις με το κέντρο της πόλης του Μονάχου και η εγγύτητα σε σχολεία, καταστήματα και δραστηριότητες αναψυχής καθιστούν αυτό το σπίτι ιδανικό μέρος για να ζήσει κανείς. Εδώ, η διαχρονική αρχιτεκτονική συνδυάζεται άψογα με χαρακτηριστικά υψηλής ποιότητας και έναν παράδεισο κήπου που σπάνια βρίσκεται αλλού.

Αριθμός ακινήτου: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- * Parkähnlich eingewachsenes, uneinsehbares Grundstück mit ca. 1.207 m² in sonniger Süd-West-Ausrichtung
- * Großzügige Wohnfläche von ca. 255 m², Gesamtwohn-/Nutzfläche ca. 416 m²
- * 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

Αριθμός ακινήτου: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 70.15 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Αριθμός ακινήτου: 25225032 - 82166 Gräfelting

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelting

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

E-Mail: graefeling@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com