

Gräfelfing

## Bájos családi ház keresett helyen Gräfelfingben, déli fekvésű kerttel és medencével

VP azonosító: 24225056



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

VÉTELÁR: 2.490.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 183 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.044 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24225056 - 82166 Gräfelfing

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24225056 - 82166 Gräfelfing

## Áttekintés

VP azonosító	24225056
Hasznos lakótér	ca. 183 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1965
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	2.490.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24225056 - 82166 Gräfelfing

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.11.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	225.41 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2017



VP azonosító: 24225056 - 82166 Gräfelfing

## Az ingatlan





VP azonosító: 24225056 - 82166 Gräfelfing

## Az ingatlan



VP azonosító: 24225056 - 82166 Gräfelfing

## Az ingatlan





VP azonosító: 24225056 - 82166 Gräfelfing

## Az ingatlan





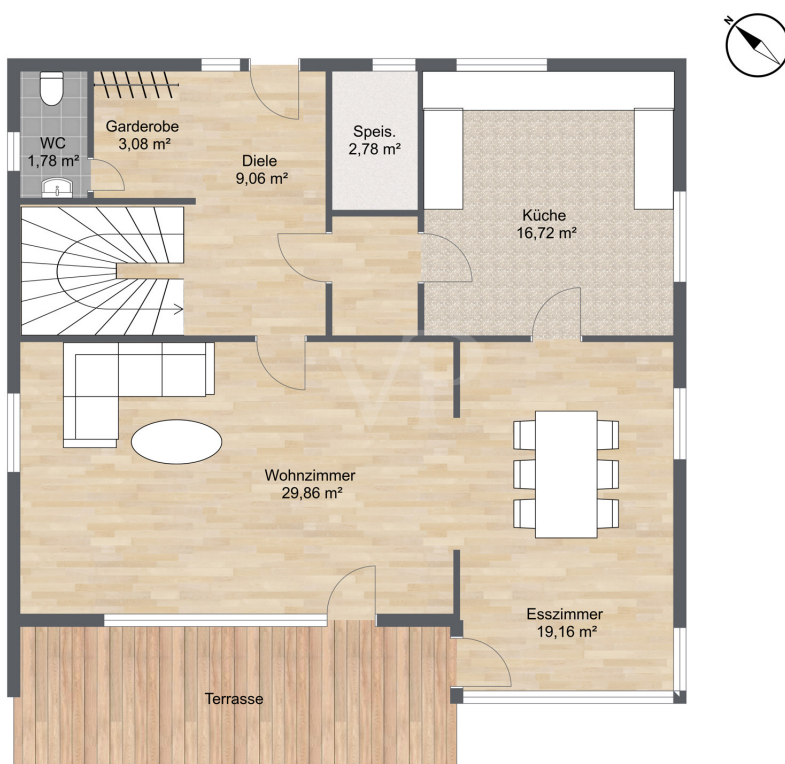
VP azonosító: 24225056 - 82166 Gräfelfing

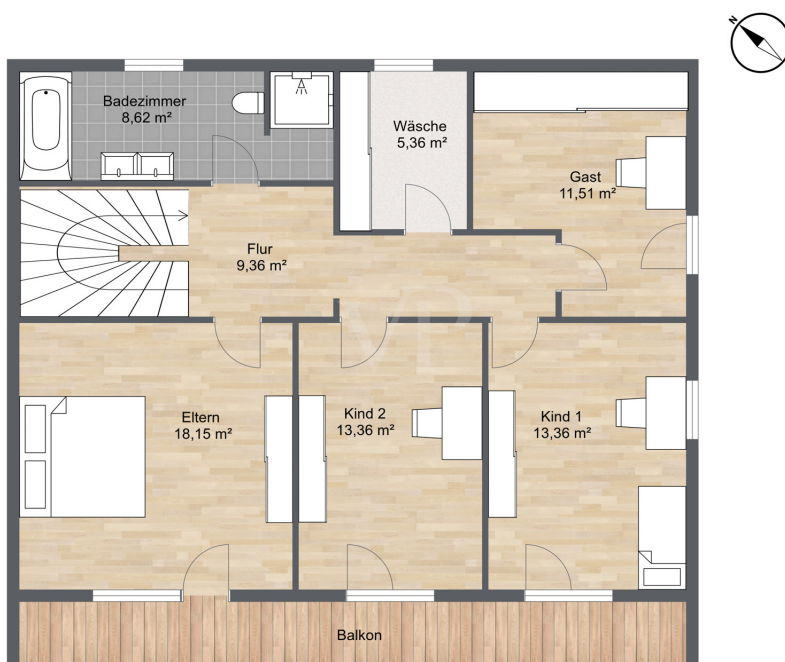
## Az ingatlan



VP azonosító: 24225056 - 82166 Gräfelfing

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 24225056 - 82166 Gräfelfing

## Az első benyomás

Gräfelfing exkluzív részén található ez a különálló családi ház egy nagyméretű, 1044 m<sup>2</sup>-es telken, és körülbelül 182 m<sup>2</sup> lakóteret kínál. Az 1965-ben épült ház kiegyensúlyozott elrendezéssel és kiváló minőségű részletekkel büszkélkedhet, amelyek tökéletesen ötvözik a kényelmet és az eleganciát. A tágas nappali és étkező, elegáns keményfa parkettával, hívogató légkört biztosít mind a társasági összejövetelekhez, mind a csendes családi időtöltéshez. A nagy, déli fekvésű kert magas fokú magánéletet biztosít, és a jól karbantartott kültéri medencével kiváló lehetőséget kínál a szabadidős tevékenységekre. A természeti környezet és a gondosan karbantartott kert nyugodt és idilli hangulatot teremt. A tágas terasz és a nyugatra néző erkély tovább bővíti a kültéri lakóteret, számos lehetőséget kínálva a kapcsolódásra. Ez az ingatlan különösen alkalmas azoknak a családoknak, akik értékelik a biztonságos, zöld környezetet anélkül, hogy a magas színvonalú lakhatási kényelemről kellene lemondaniuk. A nyugodt helyszín a két világ legjavát ötvözi: a természetben élést és a városi infrastruktúrához való kiváló hozzáférést. Egyedülálló lehetőség otthon vásárlására Gräfelfing egyik legkeresettebb lakóövezetében – egy olyan helyen, amely ötvözi a kényelmet, a magánéletet és az életminőséget. Örömmel adunk további információkat!

VP azonosító: 24225056 - 82166 Gräfelfing

## Részletes felszereltség

### HIGHLIGHTS

- \* Erstklassige Lage von Gräfelfing
- \* Großzügiges Grundstück von ca. 1.044 m<sup>2</sup>
- \* Familienfreundliche und naturnahe Umgebung
- \* Stilvolles Wohnzimmer mit edlem Stabholzparkett
- \* Großzügiger Garten mit Outdoorpool
- \* Westbalkon und Terrasse für erholsame Stunden im Freien

**VP azonosító: 24225056 - 82166 Gräfelfing**

## Minden a helyszínról

Die Gartenstadt Gräfelfing ist eine der hochwertigsten und gefragtesten Wohnlagen am südwestlichen Stadtrand Münchens. Durch die hervorragende Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und den hohen Freizeitwert erfreut sich Gräfelfing hoher Beliebtheit.

Charakteristisch für diese Gemeinde sind großbürgerliche Jugendstilvillen und stilvolle Einfamilienhäuser mit großem, altem Baumbestand und weitläufigen Grundstücken. Mit seinem historischen Ortskern und der ausgezeichneten, vielfältigen Infrastruktur bewegt sich Gräfelfing auf einem sehr hohen Niveau und bietet so seinen Einwohnern alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.

Gräfelfing verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Ärzte und Schulen, wie zum Beispiel das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium. Darüber hinaus bietet Gräfelfing mit diversen Sportmöglichkeiten und einem niveauvollen kulturellem Angebot einen hohen Freizeitwert.

Vorbildlich ist auch die öffentliche Verkehrsanbindung. Gräfelfing verfügt über einen Bahnhof mit Haltestelle der S6. So erreichen Sie die Münchner Innenstadt innerhalb von ca. 20 Minuten und Starnberg in ca. 15 Minuten. Mit verschiedenen Buslinien gelangen Sie nach München-Großhadern oder z. B. nach Martinsried und Pasing. Ab Großhadern haben Sie Anschluss an die U-Bahn Linie U6 in die Innenstadt.

Darüber hinaus sind auch das Straßennetz und die Anbindung an überregionale Verkehrswege sehr gut ausgebaut. Gräfelfing verfügt über eine eigene Autobahnanschlussstelle an die A 96 oder die nahegelegene A 99 und ist somit ebenfalls hervorragend über die Autobahn zu erreichen.

Zur Freizeitgestaltung und als Naherholungsgebiete eignen sich der "Nymphenburger Schlosspark", das "Schloss Blumenburg", der "Botanische Garten", eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten, die Erholungsgebiete des Würmtals sowie die umliegenden Forstgebiete. Auch der Starnberger-, Würth- und Ammersee liegen ganz in der Nähe.

Ein weiterer Vorteil beim Erwerb von Wohneigentum in Gräfelfing ist der im Vergleich zu München geringe Grundsteuer Hebesatz von 250%.



VP azonosító: 24225056 - 82166 Gräfelfing

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 225.41 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

### 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.

VP azonosító: 24225056 - 82166 Gräfelfing

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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