

Gräfelfing

# Otthon sok lehetőséggel: Bájos kétlakásos ház csendes helyen

VP azonosító: 25225027



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

VÉTELÁR: 2.300.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 253,78 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 886 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25225027 - 82166 Gräfelfing

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

VP azonosító: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Áttekintés

VP azonosító	25225027
Hasznos lakótér	ca. 253,78 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1960
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	2.300.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.07.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	96.66 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000



VP azonosító: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Az ingatlan





VP azonosító: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Az ingatlan



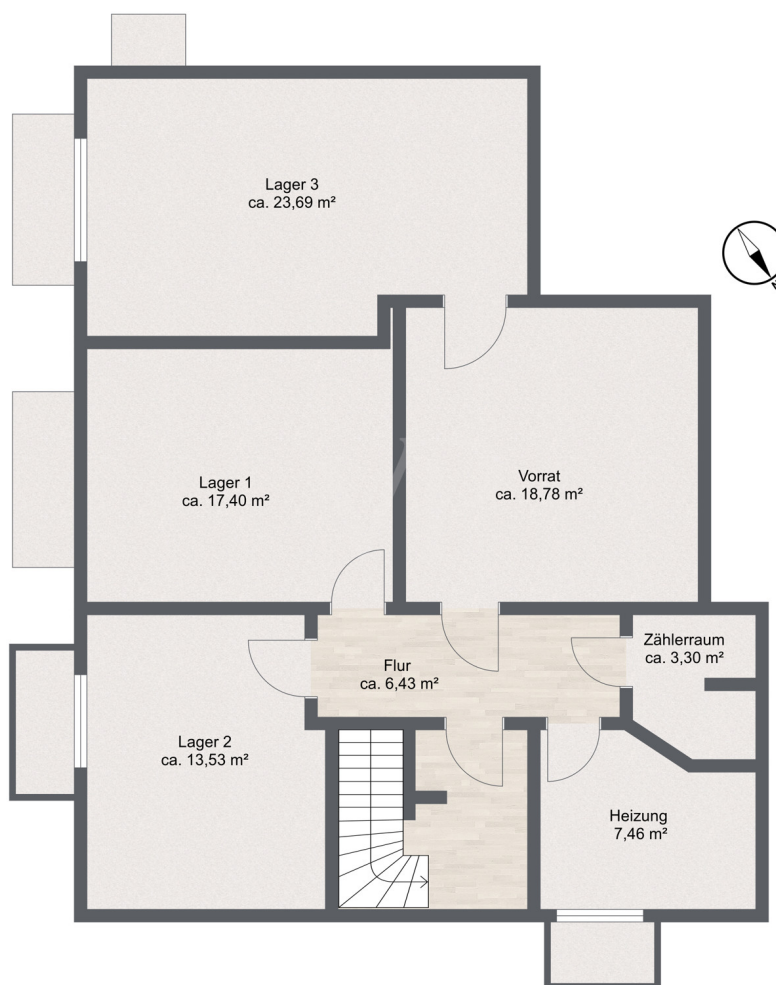


VP azonosító: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Alaprajzok







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



VP azonosító: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Az első benyomás

Ez a szeretettel karbantartott, 1960-ban épült kétlakásos ház egy fedél alatt ötvözi a tágasságot, a kényelmet és a sokoldalú lakhatási lehetőségeket. Körülbelül 253,78 m<sup>2</sup> lakóterületével és egy körülbelül 886 m<sup>2</sup>-es napsütötte telekkel számos lehetőséget kínál – tökéletes két család számára, vagy az élet és a munka harmonikus ötvözésére. A földszint kiváló állapotban van. Az otthon szíve a tágas nappali és étkező, amely rengeteg természetes fénnel és nyitott légkörrel büszkélkedhet – ideális hely a családi élethez, a beszélgetésekhez és a meghitt pillanatokhoz. Két gyerekszoba és a fő hálósoba biztosít teret a pihenésre és a kikapcsolódásra. A fő hálósoba a 2000-ben épült bővítményben található, és saját kényelmes fürdőszobával rendelkezik. Van egy különálló, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba és egy vendég-WC is. A nappalival közvetlenül szomszédos teraszról a gyönyörűen zöld kertbe juthatunk – tökéletes pihentető délutánokra, kellemes estékre vagy a szabadtéri reggelire. Az emeleten egy önálló apartman található saját konyhával és egy tágas nappali-étkezővel, amelyet a nagy ablakoknak köszönhetően természetes fénnel áraszt el. Innen közvetlenül egy kivételesen nagy loggia teraszra juthat – egy csodálatos hely a kikapcsolódásra, a napozásra és a szabadban való tartózkodásra, szinte tetoteraszként. További két szoba rugalmasan használható hálósobaként, irodaként vagy vendégszobaként. A második lakás felújításra szorul, így lehetősége nyílik az ízlésének megfelelően kialakítani. Fürdőszoba és külön vendég WC is tartozik hozzá. A ház teljes pincével rendelkezik, amely bőséges helyet biztosít hobbi, tároló, muhely vagy háztartási helyiségek számára. Saját garázs és egy további parkolóhely áll rendelkezésre az autók számára. A gondozott kert hatalmas gyepfelülettel csábít a szabadban való élet élvezetére – legyen szó játékról, kertészkedésről vagy egyszerűen csak pihenésről zöld környezetben. A helyszín csendes és családbarát, mégis kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik: bevásárlási lehetőségek, iskolák, óvodák és az S-Bahn (elvárosi vasút) könnyen megközelíthető – ideális egy nyugodt, jól szervezett családi élethez.

VP azonosító: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Részletes felszereltség

### HIGHLIGHTS:

- \* Zweifamilienhaus mit ca. 231?m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für zwei Generationen oder Wohnen & Arbeiten
- \* Großzügiges Grundstück mit ca. 886?m<sup>2</sup> – viel Platz im Garten für Freizeit, Spiel & Erholung
- \* 7 flexibel nutzbare Räume (Schlafen, Arbeiten, Gäste etc.)
- \* Helle, offene Wohn- und Essbereiche im Erd- und Obergeschoss
- \* Loggia-Terrasse im Obergeschoss & Terrasse mit direktem Zugang zum Garten im Erdgeschoss
- \* Elternschlafzimmer mit Bad en suite im Anbau
- \* Eigene Garage und zusätzlicher Stellplatz
- \* Sonniger, gepflegter Garten mit Rasenfläche und Gestaltungspotenzial
- \* Ruhige Wohnlage mit gewachsener Nachbarschaft in begehrter Mikrolage von Gräfelfing
- \* Sehr gute Infrastruktur: Nähe zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und S-Bahn
- \* Voll unterkellert mit viel Stauraum, Hobby- und Nutzflächen

VP azonosító: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Minden a helyszínrol

Die Immobilie liegt in einer der besten und ruhigsten Wohnlagen innerhalb der Gartenstadt Gräfelfing. Die Umgebung ist geprägt von einer lockeren Bebauung mit stilvollen Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und altem Baumbestand – ein charakteristisches Merkmal dieser exklusiven Wohngegend. Die Straße selbst ist nahezu verkehrsfrei und bietet eine idyllische, familienfreundliche Atmosphäre mit hoher Lebensqualität.

Die Nähe zum charmanten Ortskern von Gräfelfing unterstreicht die Attraktivität dieser Lage. In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß oder mit dem Fahrrad zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Feinkostläden, Cafés, Restaurants, Apotheken und Dienstleister. Auch das kulturelle Leben kommt nicht zu kurz: Das örtliche Kino, eine gut sortierte Bibliothek und diverse Veranstaltungen bieten Unterhaltung auf hohem Niveau.

Für Familien besonders attraktiv ist das exzellente Bildungsangebot. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen – darunter das überregional renommierte Kurt-Huber-Gymnasium – befinden sich in direkter Nähe.

Gräfelfing überzeugt zudem durch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die fußläufig erreichbare S-Bahnhaltestelle (Linie S6) verbindet den Ort in rund 20 Minuten mit der Münchner Innenstadt und in etwa 15 Minuten mit dem Starnberger See. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien, die unter anderem nach Großhadern (zur nächsten U-Bahn-Station), Pasing und Martinsried führen.

Auch mit dem Auto ist die Lage ideal angebunden: Die Autobahnen A96 und A99 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

Der hohe Freizeitwert der Umgebung trägt wesentlich zur Beliebtheit Gräfelfings bei. Die Würm mit ihren Uferwegen, der Paul-Diehl-Park, zahlreiche Sport- und Tennisvereine sowie idyllische Biergärten laden zur aktiven Erholung ein. Zudem befinden sich mit dem Schlosspark Nymphenburg, dem Botanischen Garten und dem Schloss Blumenburg herausragende Naherholungsziele in der Umgebung. Die oberbayerischen Seen – insbesondere der Starnberger See, der Ammersee und der Wörthsee – sind ebenfalls schnell erreichbar.

Ein zusätzlicher Vorteil für Eigentümer ist der im Vergleich zu München niedrigere



Grundsteuer-Hebesatz von derzeit 250?%, der Gräfelting auch steuerlich besonders attraktiv macht.

VP azonosító: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 96.66 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

### 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: 25225027 - 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)