

Gräfelfing

# Akadálymentes exkluzivitás – a legmagasabb osztályú bungalója

VP azonosító: 25225051



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

VÉTELÁR: 2.800.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 249,32 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.026 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25225051 - 82166 Gräfelfing

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

VP azonosító: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25225051                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 249,32 m <sup>2</sup>            |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 9                                    |
| Hálósobák             | 5                                    |
| Fürdoszobák           | 6                                    |
| Építés éve            | 1959                                 |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 2.800.000 EUR                                                             |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2020                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Részleges Felújított                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha     |

VP azonosító: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 02.09.2035 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 98.23 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1959                       |

VP azonosító: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Az ingatlan



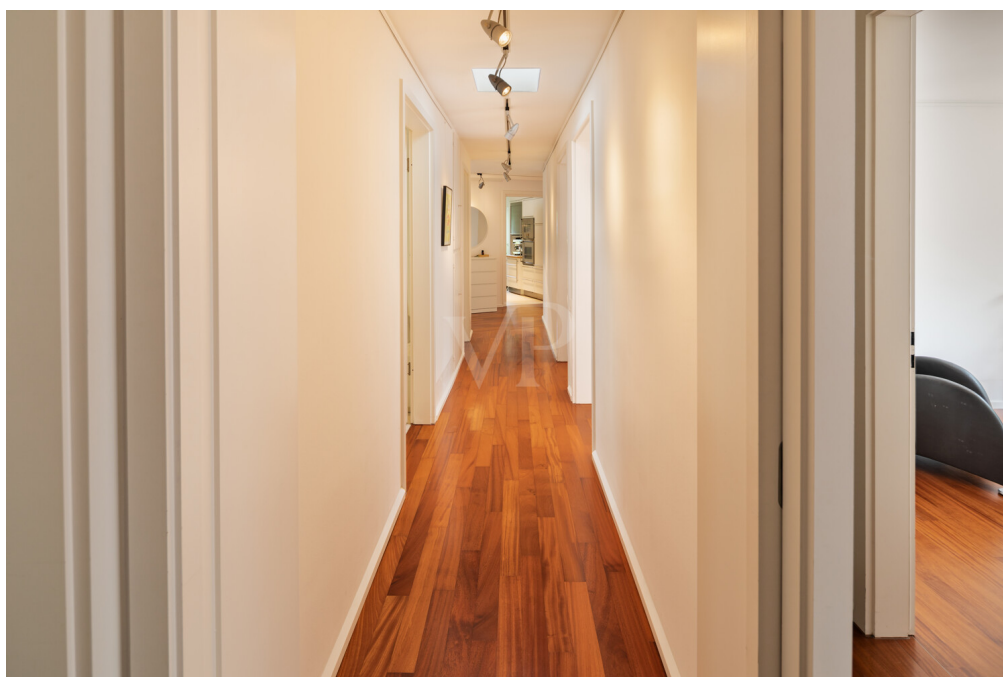
VP azonosító: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Az első benyomás

Karakteres életterek: Belépéskor egy tágas elosztó fogadja, amely azonnal megmutatja a ház nyitott és átgondoltan megtervezett építészetét. Jobbra a privát hálósobák, balra pedig a konyha és a tágas nappali-étkező található. A kiváló minőségű Doussie parketta, a hangulatos Occhio világítási rendszerek és a kényelmes padlófűtés meleg és hívogató hangulatot kölcsönöz az egész térnek. A ház szíve a világos nappali-étkező, padlótól a mennyezetig érő ablakokkal, nagy tolóajtóval és stílusos kandallóval – egy olyan helyiség, amely a családi élet központjává válik. A napsütötte déli és nyugati tájolás egész nap világos és barátságos légkört biztosít. A szomszédos, Gaggenau és Miele készülékekkel felszerelt konyha ötvözi a dizájnt és a funkcionalitást, így a közös főzéshez és étkezéshez ideális találkozhelyé válik. Kerti idill és kültéri területek: A nagy, délnyugatra néző terasz, a szépen parkosított kert és a garázst és a házat összekötő fedett veranda privát menedéket teremt a kültéri térben. Itt élvezheti a nyári estéket, pihenhet, és kellemes órákat tölthet családjával és barátaival. Akadálymentes élet kompromisszumok nélkül: Ez a bungaló teljes mértékben akadálymentesített – a rámpától minden emeletig. Az elektromos tolóajtók, a süllyesztett villanykapcsolók, a tágas manövereztető és az akadálymentes beépített funkciók kényelmes, akadálymentes életteret biztosítanak anélkül, hogy feláldoznák a klasszikus otthon varázsát. A fő fürdőszobában kerekesszékekkel is megközelíthető dizájn mosdó, beépített paddal ellátott, beépített zuhanyzó és törölközőmelegítők találhatók, amelyek egyben masszív kapaszkodóként is szolgálnak. A konyhát is kerekesszékekkel is megközelíthetővé tették, így minden munkaterület könnyen megközelíthető. Egy platformlift köti össze a földszintet és a pincét, és nagyméretű elektromos kerekesszékek számára készült, így a házimozi, a vendégszoba és a pince fürdőszobája teljesen akadálymentes. Kerekesszékekkel is megközelíthető rámpák a ház és az iroda bejáratánál, elektromos ajtónyitó, elektromosan működtetett redonyok a fürdőszobákban és egy elektromos garázskapu-nyitó teszik teljessé ezt az átfogó komfortkonceptiót. Jövőálló energiahatékonyság: Ez a ház muszakilag is lenyűgöző: Egy Paradigma gázüzemű kondenzációs kazán, egy 1000 literes napelemez tárolótartállyal és három napelemez modullal együtt biztosítja a melegvíz- és fűtésrészt. Két fotovoltai rendszer – az egyik 4,8 kWp teljesítménnyel a hálózatba való teljes betápláláshoz, a másik egyfázisú önálló rendszer (4,9 kWp), amelynek teljes energiatároló kapacitása 6 kWh, beleértve a 3 kWh-t vészhelyzeti áramforrásként – biztosítja a maximális energiahatékonyságot és önellátást. A padlófűtés és a radiátorok kellemes beltéri klímát biztosítanak. A vízvezetékcsatlakozásokat és az összes berendezést 2002-ben újították fel, az irodai WC-t és a két további fürdőszobát pedig 2015/2016-ban korszerűsítették. Az elektromos rendszert 2002-ben teljesen kicserélték, majd 2015-ben optimalizálták. Az ablakok, a falak és a tető a legmodernebb

hoszigeteléssel rendelkeznek, ami alacsony üzemeltetési költségeket garantál. Külön nappali és munkaterület: Ez a különálló terület tökéletesen alkalmas irodának, rendelőnek vagy stúdióknak – vagy exkluzív vendéglakosztálynak. A különálló, elegáns bejárat nagy ablakokkal rengeteg fényt enged be, és nyitott, hívogató légkört kölcsönöz a területnek. Itt található egy stílusos vendég WC és a lift, amely akadálymentes hozzáférést biztosít a ház mindkét emeletéhez. A szomszédos dolgozószoba elektromos tolóajtókon keresztül nyílik a nappaliba, zökkenőmentes átmenetet teremtve a munka és a lakhatás között.

VP azonosító: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Részletes felszereltség

### HIGHLIGHTS:

- \* Großzügige, lichtdurchflutete Architektur mit bodentiefen Fenstern und fließenden Raumübergängen
- \* Vollständig barrierefreies Wohnkonzept – mit Aufzug, elektrischen Schiebetüren, herabgesetzten Lichtschaltern und unterfahrbaren Designerwaschbecken, sowie Kochherd
- \* Durchgängiges Doussie-Parkett, Occhio-Lichtsysteme und Fußbodenheizung
- \* Luxuriöser Elternbereich mit begehrter Ankleide, direktem Terrassenzugang und hochwertigem Bad mit Hansgrohe-Armaturen
- \* Helles Souterrain mit Gästezimmer, Bad, Heimkino, Weinkeller, Hobbyraum und Waschküche mit direktem Wäscheschacht
- \* Exklusive Küche mit Gaggenau- und Miele-Geräten
- \* Großzügige Terrasse, liebevoll angelegter Garten und überdachter Freisitz für wetterunabhängige Aufenthalte
- \* Moderne Duplexgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge und direktem Zugang zum Freisitz
- \* Zukunftssicheres Energiekonzept: Gasbrennwertheizung, Geothermie, Solarthermie, zwei Photovoltaikanlagen mit Batteriespeicher und Notstromlösung
- \* Bezugsfrei und sofort verfügbar – ohne Renovierungsstau, direkt einzugsbereit

VP azonosító: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Minden a helyszínról

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.

Diese Mikrolage vereint naturnahes Wohnen, gehobenes Umfeld und eine perfekte

Anbindung – ein ideales Wohnumfeld für Menschen mit hohen Ansprüchen.

VP azonosító: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 98.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

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 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.

VP azonosító: 25225051 - 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)