

Gräfelfing

Új otthona Gräfelfingben – egy újonnan épült családi ház, amely a kényelmet és az életminőséget helyezi előtérbe

VP azonosító: 25225053



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 182,88 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 408 m²

VP azonosító: 25225053 - 82166 Gräfelfing

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

VP azonosító: 25225053 - 82166 Gräfelfing

Áttekintés

VP azonosító	25225053
Hasznos lakótér	ca. 182,88 m ²
Teto formája	Tetotéri lakás
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	2026
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.799.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 94 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25225053 - 82166 Gräfelfing

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező
Energiaforrás	Hoszivattyú		

VP azonosító: 25225053 - 82166 Gräfelfing

Az ingatlan



VP azonosító: 25225053 - 82166 Gräfelfing

Az ingatlan



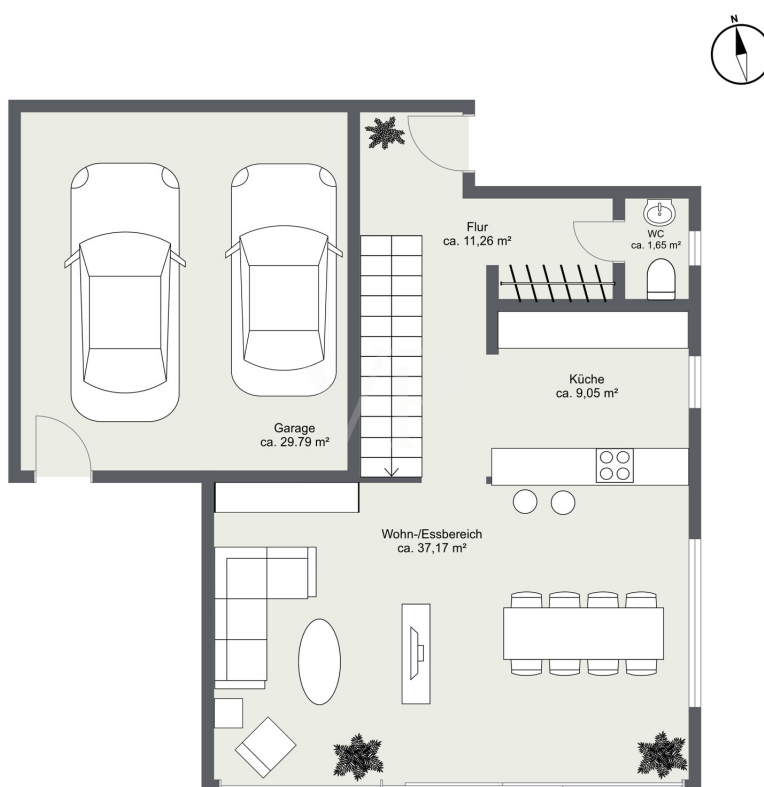
VP azonosító: 25225053 - 82166 Gräfelfing

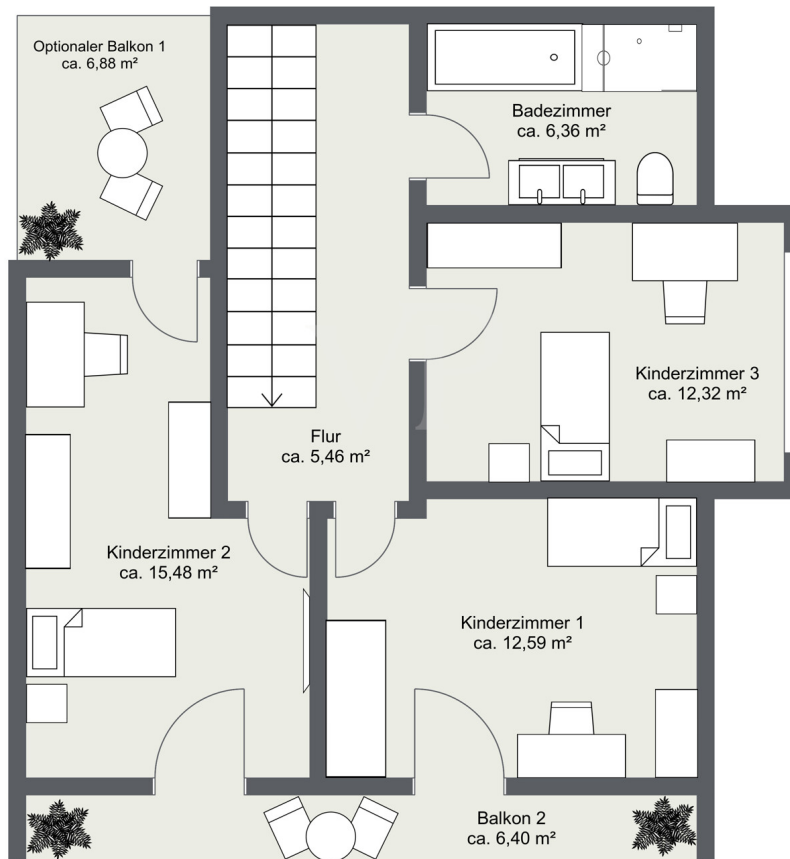
Az ingatlan

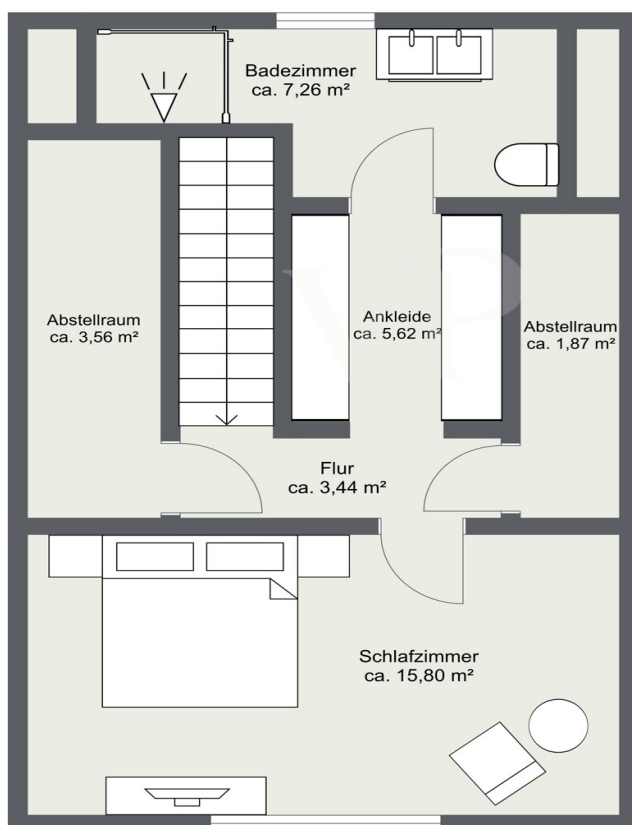


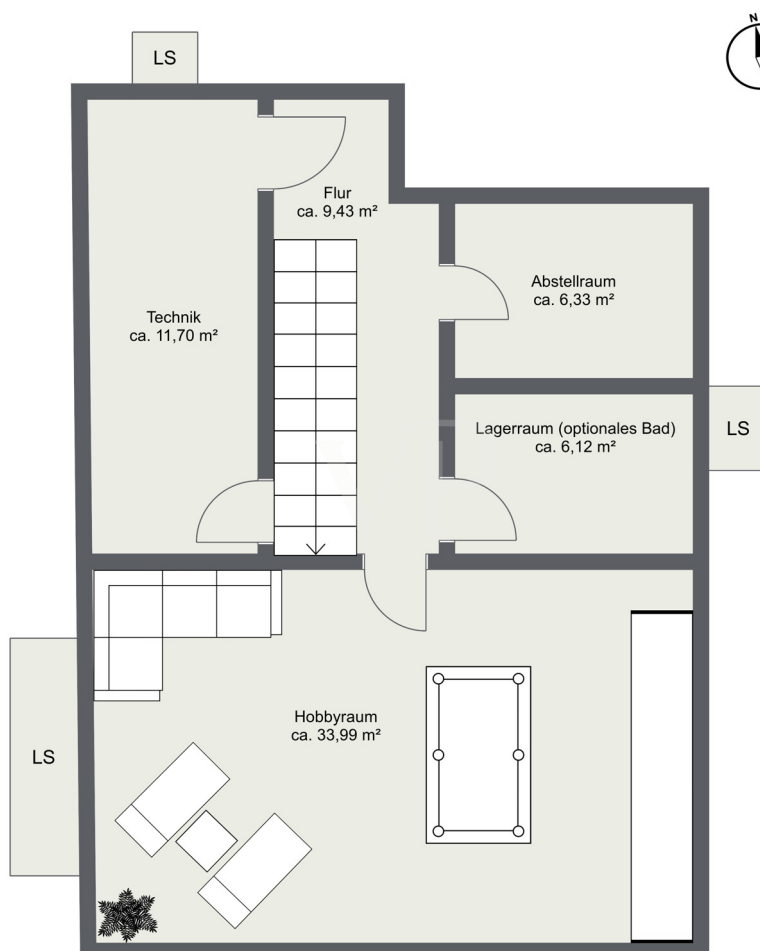
VP azonosító: 25225053 - 82166 Gräfelfing

Alaprajzok









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

VP azonosító: 25225053 - 82166 Gräfelfing

Az első benyomás

Stílusos új építés a legmagasabb életszínvonalért: Itt egy olyan otthon születik, ahol az építészet és a kényelem zökkenőmentesen olvad össze. A modern dizájn, a tágas szobák és az átgondolt alaprajz olyan lakókörnyezetet teremt, amely minden kívánnivalót maga után hagy, és a legmagasabb életminőséget kínálja. Barátságos lakótér: A házba belépve azonnal a nyitottság érzése csapja meg a tekintetet. Balra található a kiváló minőségű vendég-WC, amely diszkréten integrálva van a bejárati részbe. A folyosóról az út a tágas nappali és étkezőbe vezet, ahol egy nyitott konyha található – egy kommunikációs központ, ahol a főzés, a beszélgetés és a közös élet összefonódik. Tér az egész családnak: Egy tölgyfa lépcsősor vezet az emeletre, ahol három világos hálósoba kínál teret az egyéni ötleteknek. Két szobából erkélyre lehet kijutni, a legnagyobb szobához pedig egy másik erkély is bővíthető. A fürdőszoba lenyugózó káddal, zuhanykabinnal és dupla mosdóval – egy olyan helyiség, amely reggel és este is örömet okoz. Privát penthouse: A penthouse tökéletesen alkalmas fő lakosztályként. A nagy hálósobát széles ablakfront jellemzi, kilátással a kertre. Az öltözőben egyedi készítésű szekrények kapnak helyet. A fürdőszoba kiváló minőségű anyagokkal lenyugózó. Ezt a szintet két tárolóhelyiség teszi teljessé. Az alagsor számos lehetőséget kínál: A nagy hobbiszoba alkalmas sportolásra, házimozizásra vagy kreatív projektekre. Egy tárolóhelyiség opcionálisan fürdőszobává alakítható. További tároló- és háztartási helyiségek biztosítják a rendszerezést. Kényelmes dupla garázs: A dupla garázs közvetlenül a ház mellett található, a kocsifelhajtóról és a teraszról is megközelíthető, és két autó számára kínál helyet. Egyedi kialakítás: A padlóburkolatot, a csempeket, az ajtókat és a fürdőszobai szerelvényeket a minta kiválasztása során saját preferenciái szerint választhatja ki. Ez lehetővé teszi, hogy olyan otthont teremtsen, amely tökéletesen tükrözi személyes stílusát. Minőség és lakhatási kényelem: A tömör téglalapítvány, a modern levegő-víz hőszivattyú, a padlófűtés minden szinten, valamint a háromrétegű üvegezésű ablakok elektromos redonnyel kényelmes, energiatakarékos beltéri klímát teremtenek. Opcionálisan hűvös szellőztetőrendszer is telepíthető, amely A+ energiatárolási osztályt ér el. A teraszok és a kültéri területek elkészülnek. A tökéletes otthon Gräfelfingben: Ez a családi ház időtlen dizájnt, letisztult alaprajzot és kiemelkedő életminőséget biztosító elhelyezkedést ötvöztet. Felhívjuk figyelmét: A tervezési és építési specifikációkat generálkivitelezői szerződés részeként kínáljuk. A telek vételára: 850 000 euró. Építés az építési specifikációk szerint: 949 000 euró. Az építkezés rövid időn belül megkezdhető.

VP azonosító: 25225053 - 82166 Gräfelfing

Részletes felszereltség

- * Neubau in Massivbauweise – energieeffizient, modern, wertbeständig
- * Offener Wohn- und Essbereich mit eleganten Schiebetüren zur Terrasse
- * Drei komfortabel geschnittene Schlafzimmer im Obergeschoss, ein Balkon, ein weiterer optional
- * Exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Wanne und Doppelwaschtisch
- * Dachgeschoss als mögliches Elterngeschoss mit Schlafzimmer, Ankleide, Bad und Abstellräumen
- * Großer Hobbyraum im Untergeschoss – perfekt für Sport, Gäste oder Home-Entertainment
- * Fußbodenheizung auf allen Etagen und moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe für maximalen Komfort
- * Doppelgarage, Carport und Stellplatz bieten reichlich Platz für Ihre Fahrzeuge
- * Individuelle Bemusterung für Böden, Türen, Fliesen und Sanitärausstattung möglich

VP azonosító: 25225053 - 82166 Gräfelfing

Minden a helyszínról

Gräfelfing präsentiert sich als eine der begehrtesten Wohnlagen im Münchner Umland, die durch exzellente Infrastruktur, hohe Lebensqualität und ein sicheres Umfeld besticht. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine wohlhabende, familienfreundliche Bevölkerung aus, die von der Nähe zur pulsierenden Metropole München mit ihrem dynamischen Arbeitsmarkt und vielfältigen Freizeitangeboten profitiert. Die Kombination aus stabiler Wertentwicklung, niedriger Kriminalitätsrate und nachhaltigem Wachstum macht Gräfelfing zu einem idealen Ort für Familien, die Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen schätzen.

Der charmante Ortsteil überzeugt mit einem ausgewogenen Wohncharakter, geprägt durch exklusive Neubauprojekte und liebevoll erhaltene Bestandsimmobilien. Familien finden hier ein sicheres Umfeld mit lebendiger Gemeinschaft und ausgewogener Altersstruktur. Hervorragende Anbindung an Münchens S-Bahn und nahe Autobahnen garantieren stressfreie Mobilität. Die ruhige, grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und gemeinsamen Aktivitäten ein, während alle Annehmlichkeiten modernen Lebens in unmittelbarer Nähe verfügbar sind.

Für Familien bietet Gräfelfing ein breites Angebot an hochwertigen Bildungseinrichtungen, vom Waldorfkindergarten bis zum renommierten Kurt-Huber-Gymnasium – nur 4 bis 9 Minuten zu Fuß entfernt. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken, Fachärzte und die Wolfartklinik in maximal 20 Minuten zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar. Freizeit und Erholung kommen dank Sportanlagen, Parks und Spielplätze nicht zu kurz. Kultur- und Gemeinschaftseinrichtungen wie Bürgerhaus oder Filmeck sind in rund 12 bis 13 Minuten fußläufig erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte und Biomärkte in nächster Nähe bereit. Die Anbindung durch Buslinien in 4 bis 5 Minuten Fußweg sowie die S-Bahn-Station Lochham in rund 10 Minuten sorgt für flexible und nachhaltige Mobilität.

Diese einzigartige Kombination aus Sicherheit, exzellenter Infrastruktur und naturnahem Lebensstil macht Gräfelfing zum perfekten Zuhause für Familien, die Wert auf Gemeinschaft, beste Bildungschancen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten legen – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen.

VP azonosító: 25225053 - 82166 Gräfelfing

További információ / adatok

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: 25225053 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com