

**Gräfelfing**

# Klasszikus elegancia és modern kényelem – exkluzív lakhatás Gräfelfingben, kiváló helyen

**VP azonosító: 25225032**



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

**VÉTELÁR: 4.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 255 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.207 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing**

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

VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## Áttekintés

VP azonosító	25225032	Vételár	4.250.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 255 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Csonka kontyteto	Jutalék	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Szobák	10		
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	3	Modernizálás / felújítás	2005
Építés éve	1950	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 412 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	70.15 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## Az ingatlan



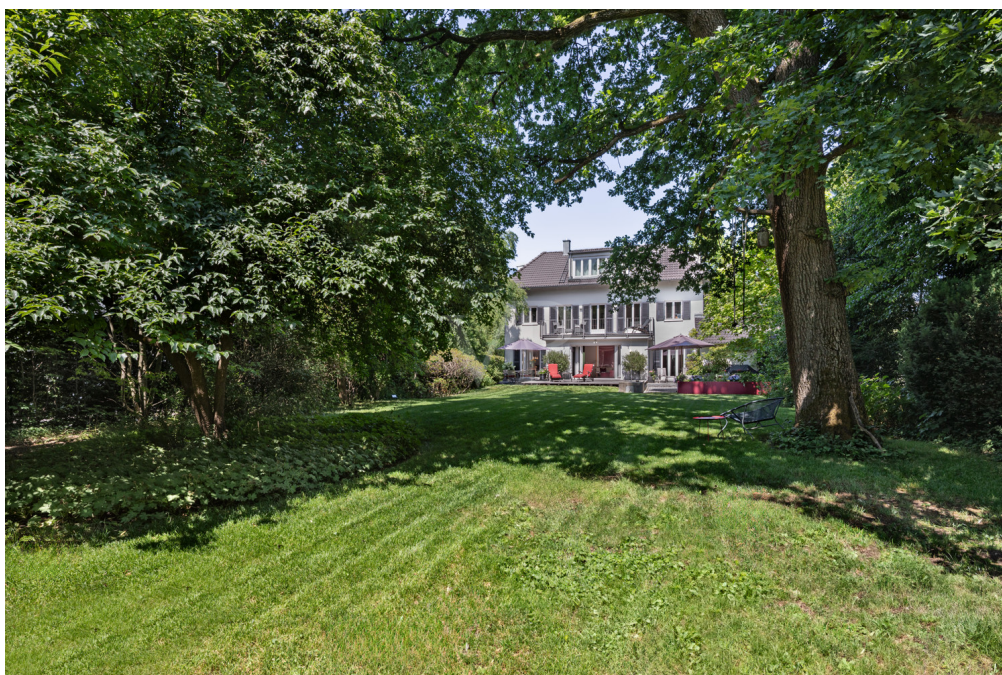
VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## Az ingatlan



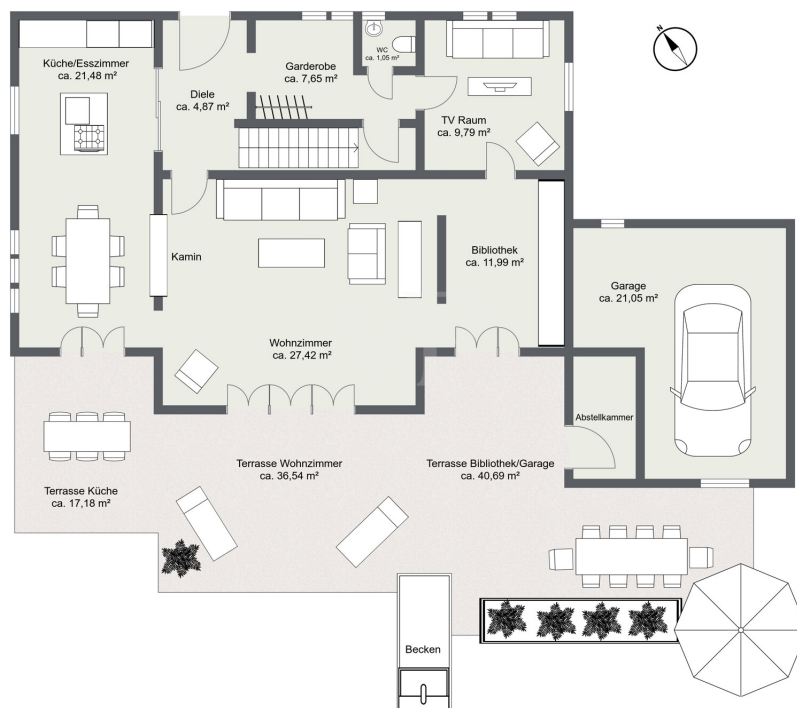
VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing

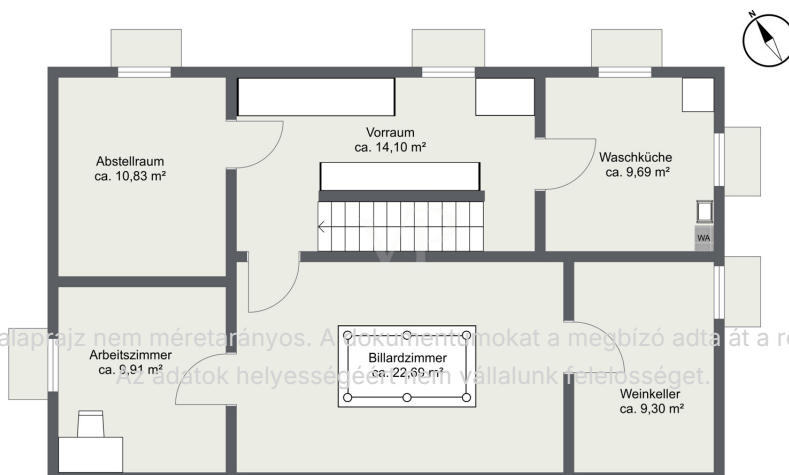
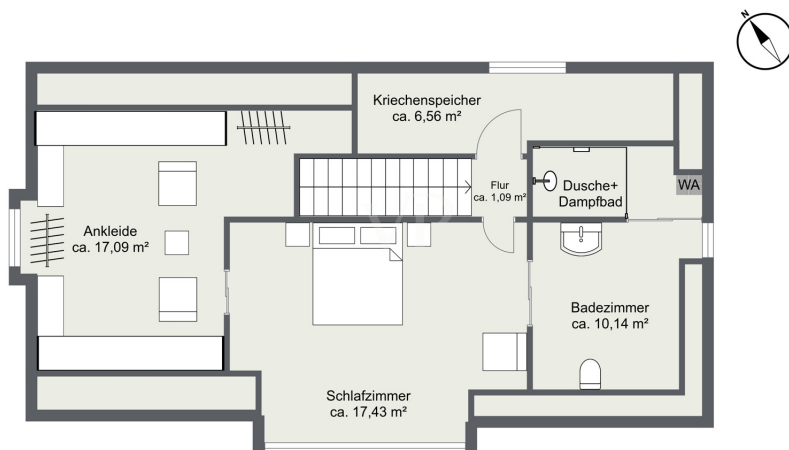
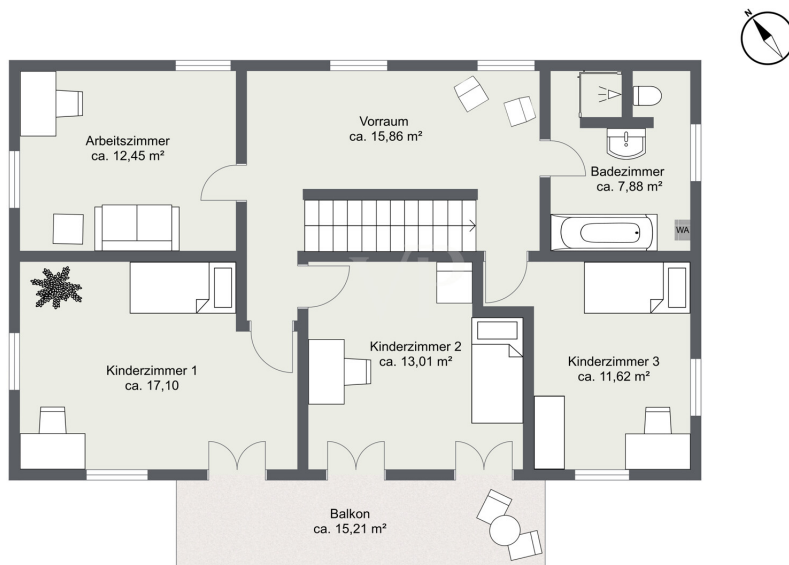
## Az ingatlan



VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing**

## Az első benyomás

Gräfelfing egyik legkeresettebb helyén, egy parkosított, félreeso, körülbelül 1207 m<sup>2</sup>-es, napos délnyugati fekvésű telken várja Önt ez a jól karbantartott családi ház. Az 1950-ben épült ház 2005-ben és 2008-ban átfogó felújításon esett át. Körülbelül 255 m<sup>2</sup> lakóterületet és összesen körülbelül 416 m<sup>2</sup> lakó-/hasznosítható területet kínál – ideális családok és párok számára, akik értékelik a minőséget és a tágas teret. Az egész házban olajozott tölgyfa parketta húzódik, meleg és hívogató hangulatot teremtve, amelyet dupla üvegezésű fa ablakok egészítenek ki (egyeseiket 2005-ben cseréltek). Az egyedi tervezésű konyha csúcskategóriás gépekkel büszkélkedhet: egy Smeg gáztűzhely, egy Siemens kávéfőző és egy Miele mosogatógép minden kívánnivalót kielégít. A tágas nappali kandallóval és beépített Bose hangrendszerrel csábít a kikapcsolódásra családjával és barátaival. A modern LED-es spotlámpák és az Occio lámpák hívogató hangulatot teremtenek, míg a felső és a tetőtéri emeletekről kaputelefon és egy mosdai csatorna további kényelmet biztosít. A jól megtervezett elrendezés, összesen öt jól arányos hálószobával, különösen vonzó. Ezáltal a ház ideális nagycsaládosok vagy azoknak, akik további helyiségekre van szükségük dolgozószobának vagy vendégszobáknak. A padlást 2005-ben alakították át, és ma fő lakosztályként funkcionál, gardróbbal, saját fürdőszobával és gozfürdővel – egy privát pihenőhellyel, amely garantálja a magas szintű kikapcsolódást. Az átalakítás során a teljes tetőszerkezetet újjáépítették. Az átfogó felújítás részeként nemcsak az összes víz- és elektromos vezeték cserélték ki, hanem a pincét is kiásták, szigetelték, és egy új gázvezeték is beszereltek, így további, sokoldalú lakóteret hoztak létre. Különleges látványosság a tágas telek érett parkosítással és befutott fákkal. Három terasz – egy kiváló minőségű fa terasz és két kőterasz – számos lehetőséget kínál a szabadtéri élet élvezetére. Akár reggeli a reggeli napsütésben, akár délutáni grillezés, akár egy könyvvel való pihenés az esti napsütésben, az optimális délnyugati tájolás biztosítja, hogy reggeltől estig élvezhesse a napfényt,

és teljes magánéletet élvezhessen a védett kertben. A csendes, családbarát környezet, a müncheni belvároshoz való kiváló közlekedési kapcsolatok, valamint az iskolák, üzletek és szabadidős tevékenységek közelsége ideális lakóhellyé teszi ezt a házat. Itt az idotlen építészet zökkenőmentesen keveredik a magas minőségű funkciókkal és egy olyan kerti paradicsommal, amelyre ritkán találni máshol.

**VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing**

## Részletes felszereltség

- \* Parkähnlich eingewachsenes, uneinsehbares Grundstück mit ca. 1.207 m<sup>2</sup> in sonniger Süd-West-Ausrichtung
- \* Großzügige Wohnfläche von ca. 255 m<sup>2</sup>, Gesamtwohn-/Nutzfläche ca. 416 m<sup>2</sup>
- \* 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

**VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 70.15 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**VP azonosító: 25225032 - 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)