Gräfelfing

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

VP azonosító: 25225032

VÉTELÁR: 4.250.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 255 m² • **SZOBÁK:** 10 • **FÖLDTERÜLET:** 1.207 m²

VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing

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

VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Áttekintés

VP azonosító	25225032
Hasznos lakótér	ca. 255 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	10
Hálószobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1950
Parkolási lehetoségek	1 x Garázs

Vételár	4.250.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / felújítás	2005
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 412 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	70.15 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
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

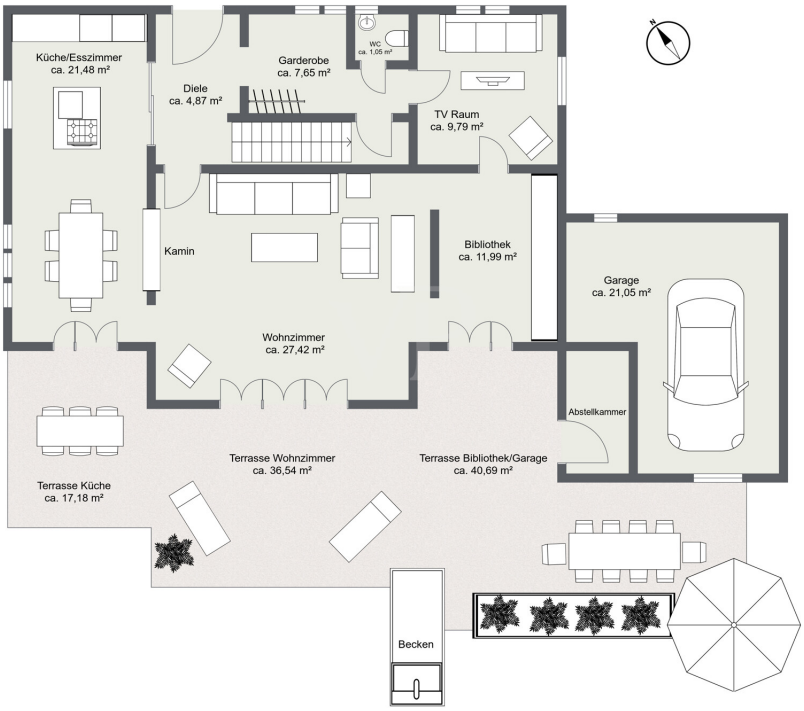
Az ingatlan

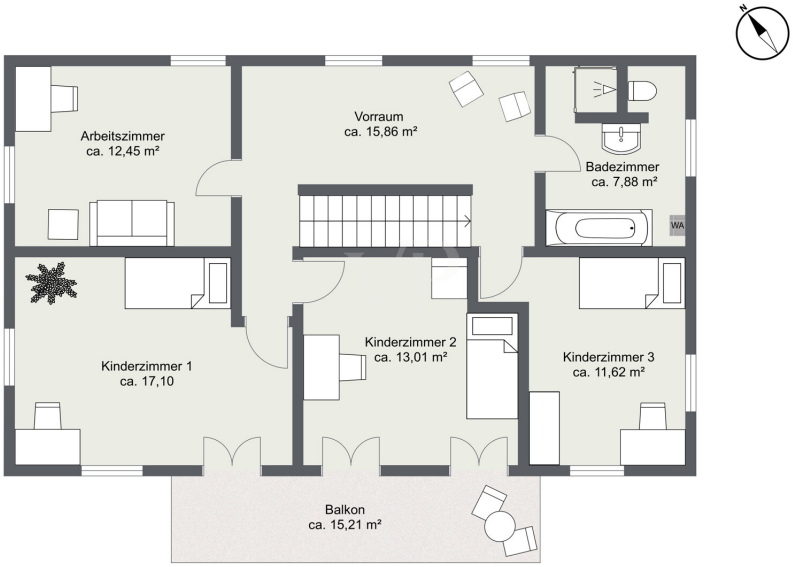
VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing

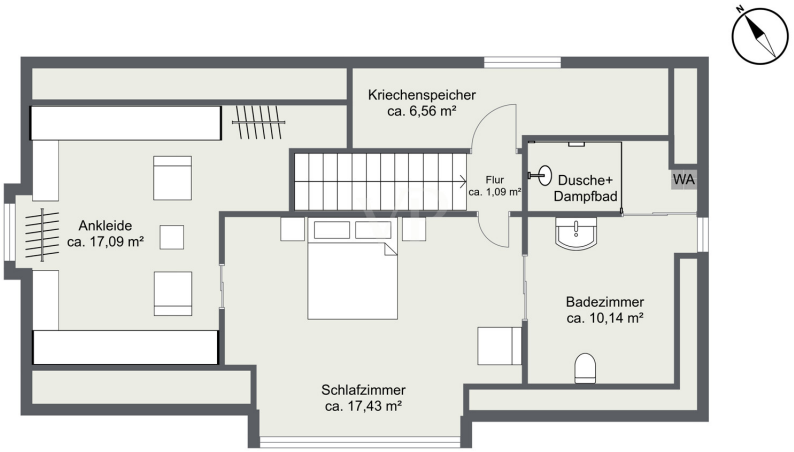
Az ingatlan

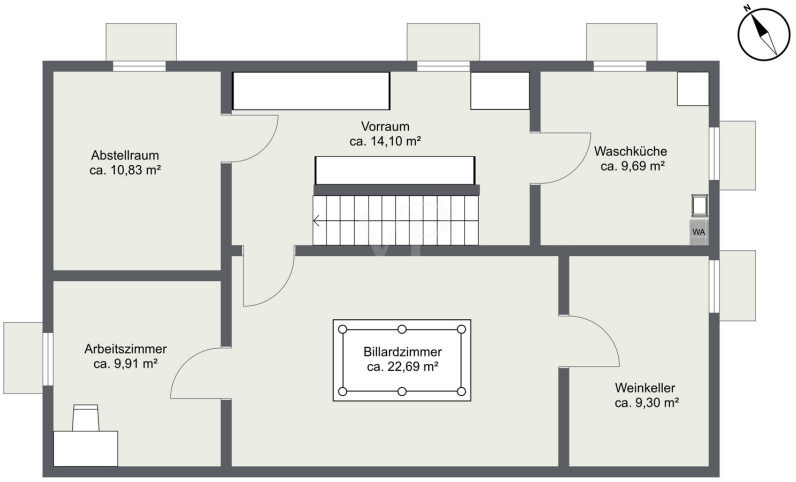
VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Alaprajzok









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

VP azonosító: 25225032 - 82166 Gräfelfing

Az elso benyomás

Gräfelfing egyik legkeresettebb helyén, egy parkosított, félreeso, körülbelül 1207 m²-es, napos délnyugati fekvésu 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 m² lakóterületet és összesen körülbelül 416 m² lakó-/hasznosítható területet kínál – ideális családok és párok számára, akik értékelik a minoséget és a tágas teret. Az egész házban olajozott tölgyfa parketta húzódik, meleg és hívogató hangulatot teremtve, amelyet dupla üvegezésu fa ablakok egészítenek ki (egyeseket 2005-ben cseréltek). Az egyedi tervezésu konyha csúcskategóriás gépekkel büszkélkedhet: egy Smeg gáztuzhely, egy Siemens kávéfozo 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 felso és a tetotéri emeletekrol kaputelefon és egy mosodai 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 fo lakosztályként funkcionál, gardróbbal, saját fürdoszobával és gozfürdovel – egy privát pihenohellyel, amely garantálja a magas szintu kikapcsolódást. Az átalakítás során a teljes tetoszerkezetet újjáépítették. Az átfogó felújítás részeként nemcsak az összes víz- és elektromos vezetéket cserélték ki, hanem a pincét is kiásták, szigetelték, és egy új gázvezetéket is beszereltek, így további, sokoldalú lakóteret hoztak létre. Különleges látványosság a tágas telek érett parkosítással és befutott fákkal. Három terasz – egy kiváló minoségu fa terasz és két koterasz – számos lehetoséget 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 reggeltol estig élvezhesse a napfényt, és teljes magánéletet élvezhessen a védett kertben. A csendes, családbarát környék, a müncheni belvároshoz való kiváló közlekedési kapcsolatok, valamint az iskolák, üzletek és szabadidos tevékenységek közelsége ideális lakóhellyé teszi ezt a házat. Itt az idotlen építészet zökkenomentesen keveredik a magas minoségu 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 m² in sonniger Süd-West-Ausrichtung
* Großzügige Wohnfläche von ca. 255 m², Gesamtwohn-/Nutzfläche ca. 416 m²
* 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/(m²*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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com