

**Gräfelfing**

# Casa bifamiliare con potenziale di sviluppo – posizione tranquilla e privilegiata a Gräfelfing

**Codice oggetto: 25225038**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 148,8 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 531 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25225038	Prezzo d'acquisto	1.280.000 EUR
Superficie netta	ca. 148,8 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1978		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

**Codice oggetto: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	07.07.2035	Consumo energetico	115.53 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

**Codice oggetto: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## La proprietà



Codice oggetto: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



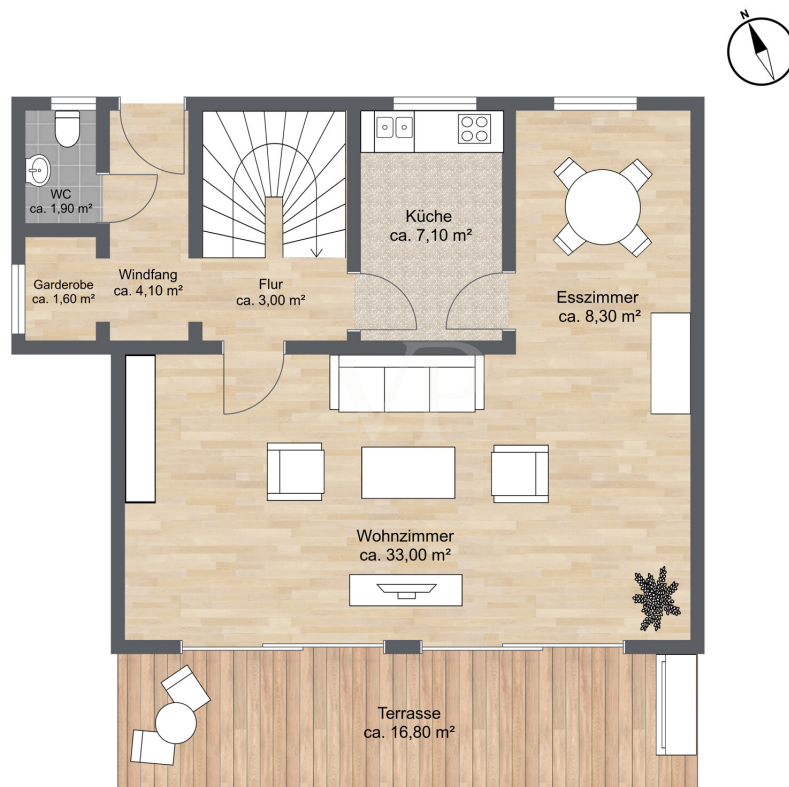
**Codice oggetto: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

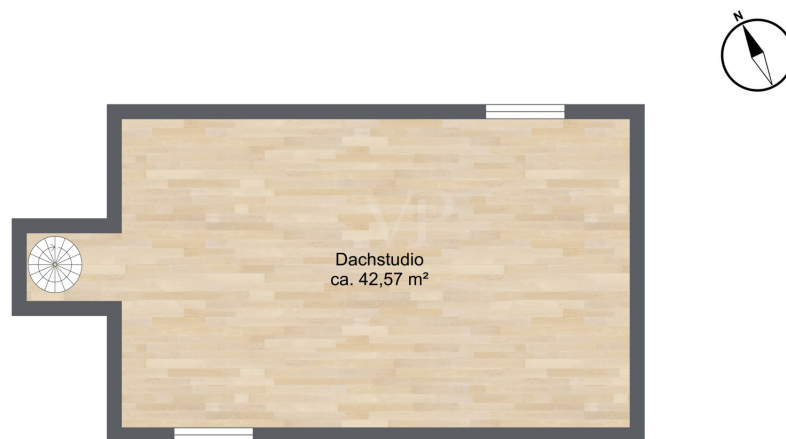
## La proprietà

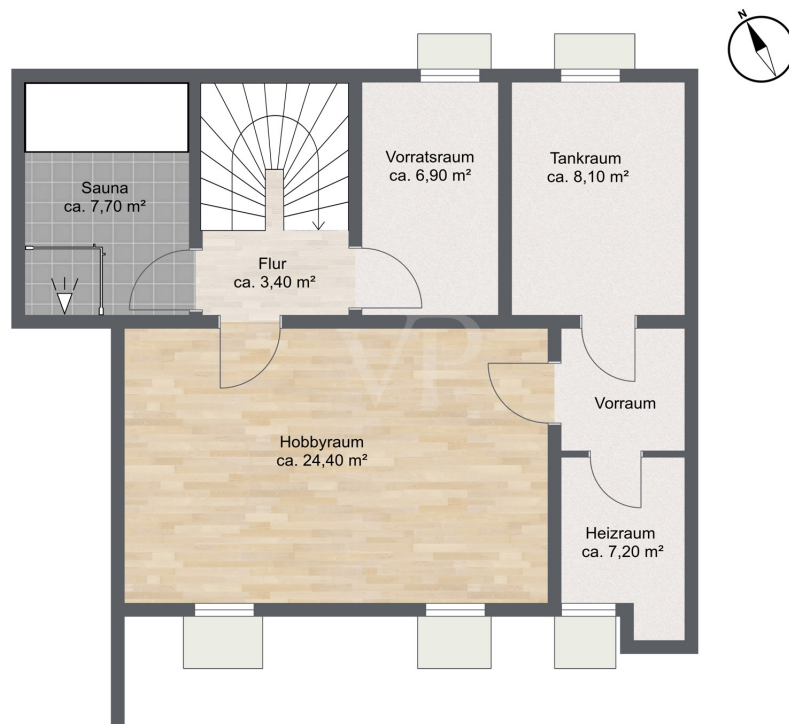


Codice oggetto: 25225038 - 82166 Gräfelfing

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## Una prima impressione

Questa affascinante casa bifamiliare, costruita nel 1978, sorge su un generoso terreno di circa 531 m<sup>2</sup> in una delle zone residenziali più ambite ed eccezionalmente tranquille della regione. Con una disposizione ben progettata su due piani, una soffitta rifinita e un seminterrato completo, offre ampi spazi e potenziale – ideale per coppie o famiglie che cercano una casa con spazio per la crescita personale. Il piano terra vi accoglie con un invitante ingresso e un pratico guardaroba. Da qui si accede al corridoio, che include un bagno per gli ospiti. L'ampia zona giorno e pranzo è caratterizzata da porte scorrevoli a tutta altezza che inondano l'ambiente di luce naturale e offrono una splendida vista sul giardino. L'ampio giardino è un vero punto di forza: curato con cura, soleggiato e curato meticolosamente, offre ampio spazio per rilassarsi, giocare o dedicarsi al giardinaggio – un paradiso verde a due passi da casa. La cucina adiacente offre numerose possibilità di ristrutturazione moderna e si integra perfettamente con l'ambiente abitativo nel suo complesso. Il piano terra presenta pavimenti in parquet di alta qualità nella zona giorno e nella sala da pranzo, mentre il corridoio e la cucina sono piastrellati. Il piano superiore ospita tre camere da letto, due delle quali con accesso a balconi privati, un elemento di spicco che crea luce, aria e privacy. La terza stanza è ideale come camera dei bambini, studio o camera per gli ospiti. Un vero vantaggio: una scala a chiocciola integrata in una delle camere da letto con balcone conduce direttamente alla mansarda ristrutturata. Qui troverete ulteriore spazio abitativo che può essere utilizzato in modo flessibile come sala hobby, ufficio, studio o accogliente rifugio. Le stanze al piano superiore e in mansarda sono attualmente rivestite di moquette. La casa dispone di un seminterrato completo con ampi spazi di stoccaggio. Oltre a ripostigli e locali di servizio, sono presenti una sala hobby riscaldata e una stanza con sauna e doccia, perfetta per rilassanti sessioni di benessere o attività ricreative individuali. Questa casa ha cuore e carattere, e colpisce per il suo ampio terreno, l'ampio giardino, la disposizione ben progettata,

la mansarda ristrutturata e la posizione eccezionalmente tranquilla. Attende coloro che desiderano realizzare qui la casa dei loro sogni. Lasciatevi ispirare dalle numerose possibilità offerte durante una visita!

**Codice oggetto: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS:

- \* Familienfreundliche Doppelhaushälfte in Gräfelfing
  - \* Besonders ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität
  - \* Großzügiges Grundstück mit ca. 531m<sup>2</sup> Fläche
  - \* Durchdachte Raumaufteilung über zwei Etagen plus ausgebautem Dachgeschoss
  - \* Helles Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Schiebetüren und Zugang zur überdachten Terrasse
  - \* Weitläufiger, sonniger Garten mit viel Platz für Erholung, Spiel und Gestaltung
  - \* Zwei überdachte Terrassen im Garten – ideal für gesellige Stunden im Freien
  - \* Drei Schlafzimmer im Obergeschoss, zwei davon mit eigenem Balkon
  - \* Ausgebautes Dachgeschoss, vielseitig nutzbar (z. B. Homeoffice, Hobbyraum)
  - \* Beheizter Hobbyraum im Keller
  - \* Parkettboden im Wohn-/Essbereich, Fliesen in Küche und Flur, Teppichboden im OG und DG
  - \* Renovierungsbedürftiger Zustand bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung
- 
- \* Ruhige, gewachsene Wohnlage in attraktiver Umgebung
  - \* Gute Anbindung an ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten

**Codice oggetto: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer der besten und ruhigsten Wohnlagen Gräfelfings – nur wenige Gehminuten vom historischen Ortskern entfernt. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, charmanten Villen aus der Jahrhundertwende und großzügigen Grundstücken mit altem Baumbestand. Hier vereinen sich stilvolles Wohnen, gewachsene Nachbarschaftsstrukturen und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium, verschiedene Kindergärten sowie weitere Schulen liegen im näheren Umkreis.

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der S-Bahnhof Gräfelfing. Von hier aus erreichen Sie die Münchner Innenstadt in rund 20 Minuten, den Starnberger See in etwa 15 Minuten. Mehrere Buslinien binden die Umgebung zudem an benachbarte Stadtteile und U-Bahn-Stationen an. Auch mit dem Auto ist die Anbindung optimal: Die Autobahnanschlussstellen zur A96 und A99 befinden sich in kurzer Distanz und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie der oberbayerischen Seenlandschaft.

Für Natur- und Sportliebhaber bietet die nahegelegene Würm mit ihren Spazierwegen sowie die umliegenden Forst- und Naherholungsgebiete ideale Bedingungen zur Entspannung und Aktivität im Freien. Zahlreiche Biergärten, der Botanische Garten, Schloss Blütenburg und der Nymphenburger Schlosspark sind schnell erreichbar und unterstreichen den hohen Freizeitwert dieser Lage.

Nicht zuletzt profitieren Eigentümer in Gräfelfing von einem im Vergleich zu München niedrigen Grundsteuer-Hebesatz – ein weiterer Pluspunkt dieser begehrten Wohngegend im Würmtal.

**Codice oggetto: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 115.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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.

**Codice oggetto: 25225038 - 82166 Gräfelfing**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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