

Gräfelfing

## Una casa con tante possibilità: affascinante casa bifamiliare in posizione tranquilla

*Codice oggetto: 25225027*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 253,78 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 886 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25225027 - 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: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25225027	Prezzo d'acquisto	2.300.000 EUR
Superficie netta	ca. 253,78 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1960	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	01.07.2035	Consumo energetico	96.66 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

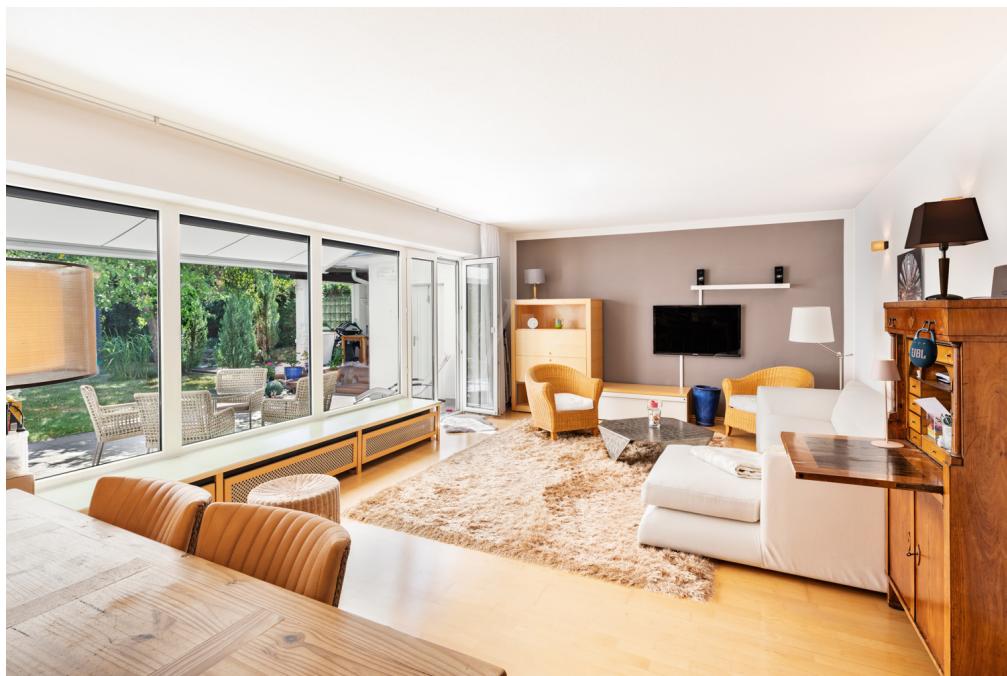
Codice oggetto: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà

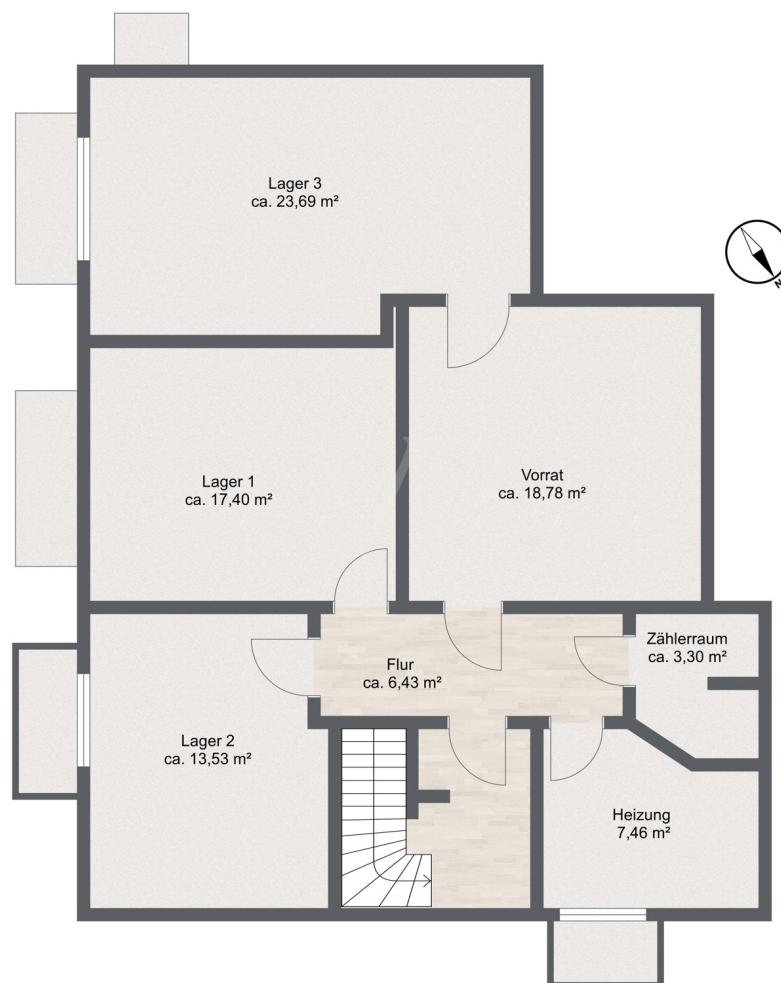


Codice oggetto: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## 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: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare, costruita nel 1960 e curata con cura, coniuga spaziosità, comfort e versatilità abitativa sotto lo stesso tetto. Con circa 253,78 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno soleggiato di circa 886 m<sup>2</sup>, offre numerose possibilità: perfetta per due famiglie o per combinare armoniosamente vita e lavoro. Il piano terra è in ottime condizioni. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno e pranzo, che vanta molta luce naturale e un'atmosfera aperta, un luogo ideale per la vita familiare, le conversazioni e i momenti di intimità. Due camere da letto per bambini e la camera da letto principale offrono spazio per ritirarsi e rilassarsi. La camera da letto principale si trova nell'ampliamento, costruito nel 2000, e dispone di un comodo bagno privato. C'è anche un bagno separato con luce naturale e un WC per gli ospiti. La terrazza, direttamente adiacente al soggiorno, conduce allo splendido giardino verdeggianto, perfetto per pomeriggi di relax, serate conviviali o colazioni all'aperto. Al piano superiore troverete un appartamento indipendente con cucina privata e un'ampia zona giorno e pranzo inondata di luce naturale grazie alle ampie finestre. Da qui, avrete accesso diretto a una terrazza loggia eccezionalmente ampia, un luogo meraviglioso per rilassarsi, prendere il sole e godersi l'aria aperta, quasi come una terrazza panoramica. Altre due stanze possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, ufficio o camere per gli ospiti. Il secondo appartamento necessita di ristrutturazione, dandovi la possibilità di personalizzarlo a vostro piacimento. Include anche un bagno e un WC separato per gli ospiti. La casa dispone di un seminterrato completo, che offre ampio spazio per hobby, ripostiglio, un'officina o locali di servizio. Un garage privato e un ulteriore posto auto antistante sono disponibili per i vostri veicoli. Il giardino ben curato con il suo ampio prato vi invita a godervi la vita all'aria aperta, sia per giocare, fare giardinaggio o semplicemente rilassarvi in un ambiente verde. La posizione è tranquilla e adatta alle famiglie, ma al tempo stesso ottimamente collegata: negozi, scuole, asili e la S-Bahn (treno suburbano) sono facilmente raggiungibili, il che è ideale per una vita familiare rilassata e ben organizzata.

Codice oggetto: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS:

- \* Zweifamilienhaus mit ca. 231?m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für zwei Generationen oder Wohnen & Arbeiten
- \* Großzügiges Grundstück mit ca. 886?m<sup>2</sup> – viel Platz im Garten für Freizeit, Spiel & Erholung
- \* 7 flexibel nutzbare Räume (Schlafen, Arbeiten, Gäste etc.)
- \* Helle, offene Wohn- und Essbereiche im Erd- und Obergeschoss
- \* Loggia-Terrasse im Obergeschoss & Terrasse mit direktem Zugang zum Garten im Erdgeschoss
- \* Elternschlafzimmer mit Bad en suite im Anbau
- \* Eigene Garage und zusätzlicher Stellplatz
- \* Sonniger, gepflegter Garten mit Rasenfläche und Gestaltungspotenzial
- \* Ruhige Wohnlage mit gewachsener Nachbarschaft in begehrter Mikrolage von Gräfelfing
- \* Sehr gute Infrastruktur: Nähe zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und S-Bahn
- \* Voll unterkellert mit viel Stauraum, Hobby- und Nutzflächen

Codice oggetto: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Tutto sulla posizione

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 verkehrs frei 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 exzelle nte 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-Bahnhalt estelle (Linie S6) verbindet den Ort in rund 20 Minuten mit der Münchener 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 Blutenburg herausragende Naherholungsziele in der Umgebung. Die oberbayerischen Seen – insbesondere der Starnberger See, der Ammersee und der Wörthsee – sind ebenfalls schnell erreichbar.

Ein zusätzlicher Vorteil für Eigentümer ist der im Vergleich zu München niedrigere



VON POLL  
REAL ESTATE

Grundsteuer-Hebesatz von derzeit 250?%, der Gräfelfing auch steuerlich besonders attraktiv macht.

Codice oggetto: 25225027 - 82166 Gräfelfing

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 96.66 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25225027 - 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)