

Gräfelfing

# Esclusività senza barriere: il tuo bungalow di altissima classe

Codice oggetto: 25225051



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.800.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 249,32 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.026 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25225051 - 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: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25225051                             |
| Superficie netta    | ca. 249,32 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 9                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 6                                    |
| Anno di costruzione | 1959                                 |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 2.800.000 EUR                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020                                                                              |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                                     |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                         |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 02.09.2035  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 98.23 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1959                             |

Codice oggetto: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



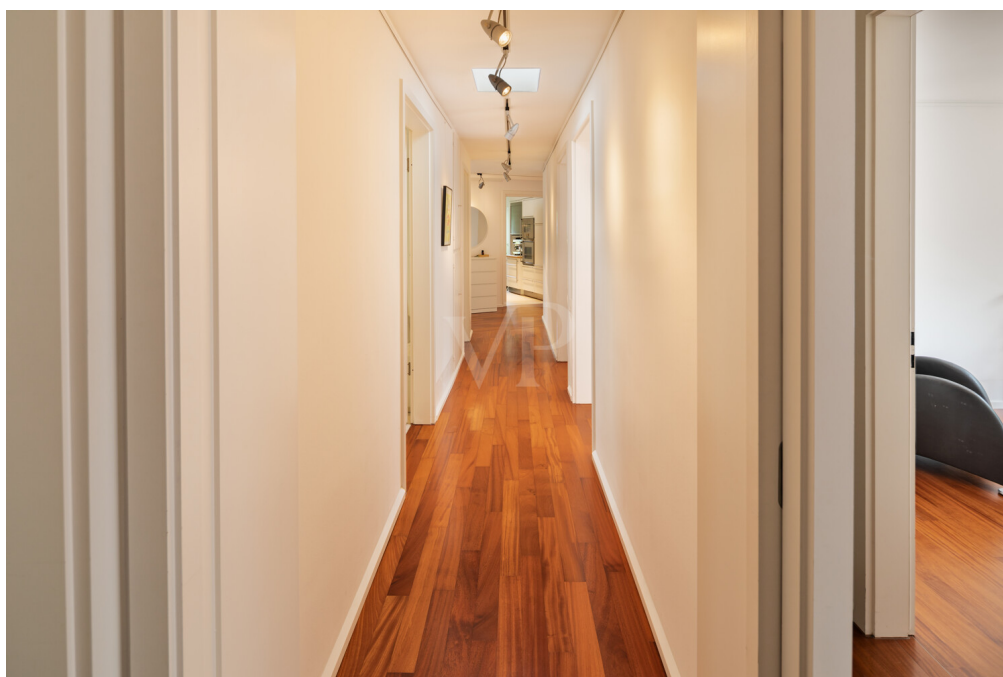
Codice oggetto: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225051 - 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: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Una prima impressione

Spazi abitativi di carattere: Entrando, si viene accolti da un ampio ingresso che mette subito in risalto l'architettura aperta e attentamente progettata della casa. A destra si trovano le camere da letto private, mentre a sinistra si trovano la cucina e l'ampia zona giorno e pranzo. Il pregiato parquet Doussié, i suggestivi sistemi di illuminazione Occhio e il confortevole riscaldamento a pavimento conferiscono all'intero spazio un'atmosfera calda e invitante. Il cuore della casa è la luminosa zona giorno e pranzo con finestre a tutta altezza, un'ampia porta scorrevole e un elegante camino: una stanza che diventa il centro della vita familiare. L'esposizione soleggiata a sud e ovest garantisce un'atmosfera luminosa e accogliente per tutto il giorno. La cucina adiacente, dotata di elettrodomestici Gaggenau e Miele, unisce design e funzionalità, diventando un luogo di ritrovo per cucinare e gustare i pasti insieme. Giardino idilliaco e spazi esterni: Un'ampia terrazza esposta a sud-ovest, il giardino curato con cura e un patio coperto che collega il garage e la casa creano un rifugio privato all'aperto. Qui potrete godervi le serate estive, rilassarvi e trascorrere momenti conviviali con la famiglia e gli amici. Vivere senza barriere architettoniche senza compromessi: questo bungalow è progettato per essere completamente accessibile alle sedie a rotelle, dalla rampa di accesso a ogni piano. Porte scorrevoli elettriche, interruttori della luce ribassati, ampio spazio di manovra e funzionalità integrate accessibili garantiscono un'esperienza abitativa confortevole e senza barriere architettoniche, senza rinunciare al fascino di una casa classica. Il bagno principale vanta un lavabo di design accessibile alle sedie a rotelle, una cabina doccia con panca integrata e scaldasalviette che fungono anche da robuste maniglie di sostegno. Anche la cucina è stata progettata tenendo conto dell'accesso alle sedie a rotelle, garantendo un accesso agevole a tutte le aree di lavoro. Una piattaforma elevatrice collega il piano terra e il seminterrato ed è progettata per grandi sedie a rotelle elettriche, rendendo l'home theater, la camera degli ospiti e il bagno del seminterrato completamente accessibili. Rampe accessibili alle sedie a rotelle agli ingressi della casa e degli uffici, un apriporta elettrico, tapparelle elettriche nei bagni e un apriporta elettrico per il garage completano questo concetto di comfort completo. Efficienza energetica a prova di futuro: questa casa convince anche dal punto di vista tecnico: una caldaia a condensazione a gas Paradigma, insieme a un serbatoio di accumulo solare da 1.000 litri e tre moduli solari termici, fornisce acqua calda e supporto al riscaldamento. Due impianti fotovoltaici – uno da 4,8 kWp per l'immissione completa in rete e un sistema di autoconsumo monofase (4,9 kWp) con una capacità di accumulo di energia totale di 6 kWh, di cui 3 kWh per l'alimentazione di emergenza – garantiscono la massima efficienza energetica e l'autosufficienza. Il riscaldamento a pavimento e i radiatori garantiscono un clima interno confortevole. Le tubature dell'acqua e tutti gli impianti sono stati rinnovati

nel 2002, mentre il bagno dell'ufficio e due bagni aggiuntivi sono stati modernizzati nel 2015/2016. L'impianto elettrico è stato completamente sostituito nel 2002 e ottimizzato nel 2015. Finestre, pareti e tetto sono dotati di isolamento termico all'avanguardia, garantendo bassi costi di gestione. Zona giorno e lavoro separate: questa zona separata è perfetta come ufficio, studio o studio, oppure come esclusiva suite per gli ospiti. Un ingresso separato ed elegante con ampie finestre lascia entrare molta luce e conferisce a quest'area un'atmosfera aperta e invitante. Qui troverete un elegante bagno per gli ospiti e l'ascensore, che consente l'accesso senza barriere architettoniche a entrambi i piani della casa. Lo studio adiacente si apre sulla zona giorno tramite porte scorrevoli elettriche, creando una transizione fluida tra lavoro e vita privata.

Codice oggetto: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS:

- \* Großzügige, lichtdurchflutete Architektur mit bodentiefen Fenstern und fließenden Raumübergängen
- \* Vollständig barrierefreies Wohnkonzept – mit Aufzug, elektrischen Schiebetüren, herabgesetzten Lichtschaltern und unterfahrbaren Designerwaschbecken, sowie Kochherd
- \* Durchgängiges Doussie-Parkett, Occhio-Lichtsysteme und Fußbodenheizung
- \* Luxuriöser Elternbereich mit begehbare Ankleide, direktem Terrassenzugang und hochwertigem Bad mit Hansgrohe-Armaturen
- \* Helles Souterrain mit Gästezimmer, Bad, Heimkino, Weinkeller, Hobbyraum und Waschküche mit direktem Wäscheschacht
- \* Exklusive Küche mit Gaggenau- und Miele-Geräten
- \* Großzügige Terrasse, liebevoll angelegter Garten und überdachter Freisitz für wetterunabhängige Aufenthalte
- \* Moderne Duplexgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge und direktem Zugang zum Freisitz
- \* Zukunftssicheres Energiekonzept: Gasbrennwertheizung, Geothermie, Solarthermie, zwei Photovoltaikanlagen mit Batteriespeicher und Notstromlösung
- \* Bezugsfrei und sofort verfügbar – ohne Renovierungsstau, direkt einzugsbereit

Codice oggetto: 25225051 - 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 verkehrsfrei 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 exzellente 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-Bahnhaltestelle (Linie S6) verbindet den Ort in rund 20 Minuten mit der Münchner 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 Blumenburg herausragende Naherholungsziele in der Umgebung. Die oberbayerischen Seen – insbesondere der Starnberger See, der Ammersee und der Wörthsee – sind ebenfalls schnell erreichbar.

Diese Mikrolage vereint naturnahes Wohnen, gehobenes Umfeld und eine perfekte

Anbindung – ein ideales Wohnumfeld für Menschen mit hohen Ansprüchen.

Codice oggetto: 25225051 - 82166 Gräfelfing

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 98.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
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.

Codice oggetto: 25225051 - 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)