

Gräfelfing

La tua nuova casa a Gräfelfing: una casa indipendente di nuova costruzione all'insegna del comfort e della qualità della vita

*Codice oggetto: 25225053*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 182,88 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 408 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25225053 - 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: 25225053 - 82166 Gräfelfing

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25225053	Prezzo d'acquisto	1.799.000 EUR
Superficie netta	ca. 182,88 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	mansarda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	In progetto
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 94 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2026	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25225053 - 82166 Gräfelfing

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

Codice oggetto: 25225053 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225053 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



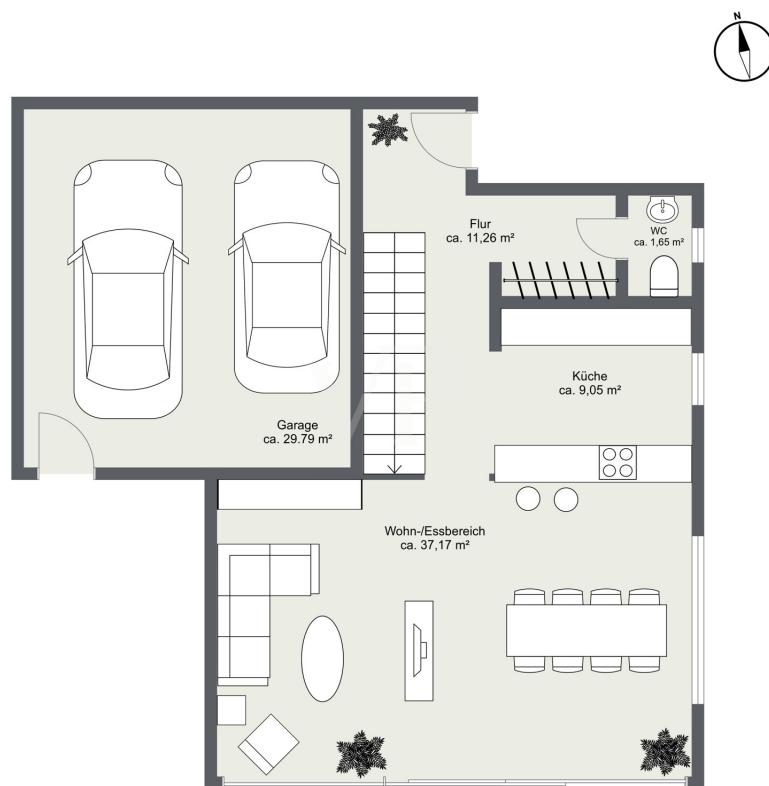
Codice oggetto: 25225053 - 82166 Gräfelfing

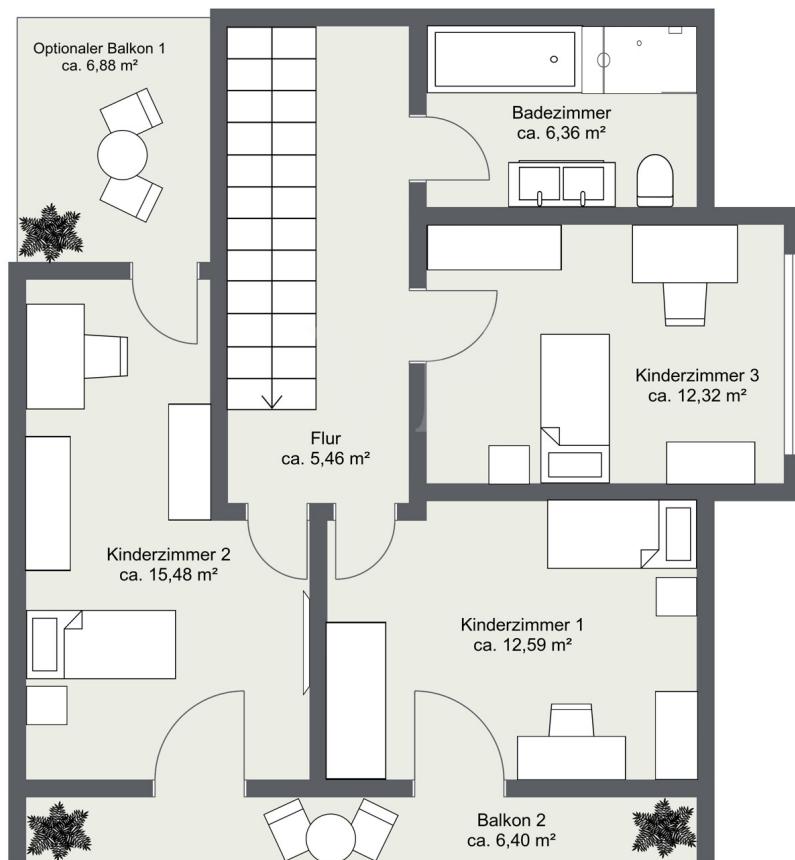
## La proprietà

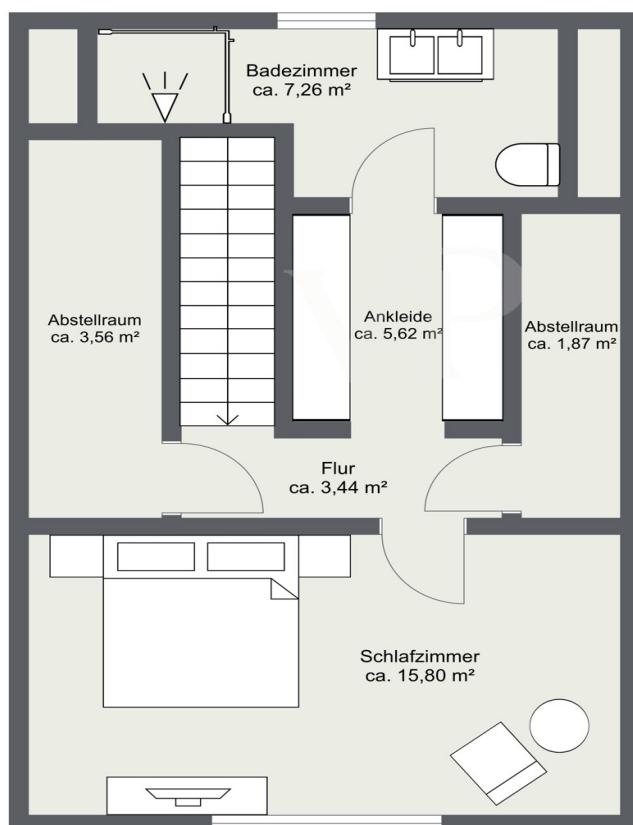


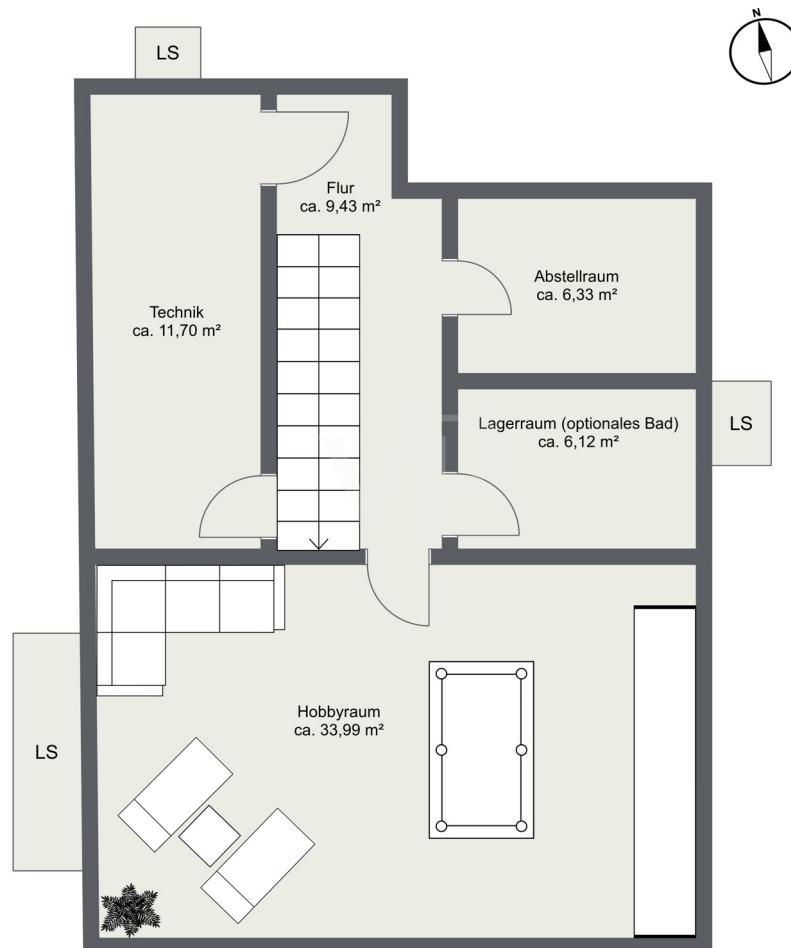
Codice oggetto: 25225053 - 82166 Gräfelfing

## 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: 25225053 - 82166 Gräfelfing**

## Una prima impressione

Nuova costruzione elegante per i più alti standard abitativi: qui nasce una casa in cui architettura e comfort si fondono perfettamente. Design moderno, spazi ampi e una planimetria ben studiata creano un ambiente abitativo che non lascia nulla a desiderare e offre la massima qualità della vita. Una zona giorno accogliente: entrando in casa, si percepisce immediatamente una sensazione di apertura. A sinistra si trova il pregiato bagno per gli ospiti, discretamente integrato nella zona d'ingresso. Dal corridoio, il percorso conduce all'ampia zona giorno e pranzo con cucina a pianta aperta, un centro di comunicazione dove cucinare, conversare e condividere la vita. Spazio per tutta la famiglia: una scala con gradini in rovere conduce al piano superiore, dove tre luminose camere da letto offrono spazio per idee individuali. Due camere hanno accesso a un balcone e un altro balcone può essere aggiunto alla stanza più grande. Il bagno colpisce per la vasca da bagno, la cabina doccia e il doppio lavabo: una stanza che porta gioia al mattino e alla sera. Attico privato: l'attico è perfetto come suite padronale. L'ampia camera da letto è caratterizzata da un'ampia vetrata con vista sul giardino. La cabina armadio offre spazio per armadi su misura. Il bagno colpisce per i materiali di alta qualità. Due ripostigli completano questo piano. Il seminterrato offre una varietà di possibilità: l'ampia sala hobby è adatta per attività sportive, home cinema o progetti creativi. Un ripostiglio può essere optionalmente convertito in bagno. Ulteriori ripostigli e locali tecnici garantiscono la massima organizzazione. Comodo garage doppio: il garage doppio si trova direttamente accanto alla casa, accessibile dal vialetto e dalla terrazza, e offre spazio per due auto. Design personalizzato: pavimenti, piastrelle, porte e sanitari possono essere selezionati in base alle proprie preferenze durante la selezione dei campioni. Questo permette di creare una casa che riflette perfettamente il proprio stile personale. Qualità e comfort abitativo: la costruzione in mattoni pieni, una moderna pompa di calore aria-acqua, il riscaldamento a pavimento su tutti i piani e le finestre con tripli vetri e tapparelle elettriche creano un clima interno confortevole ed efficiente dal punto di vista energetico. Un sistema di ventilazione con recupero di calore può essere installato come optional, raggiungendo la classe di efficienza energetica A+. Le terrazze e gli spazi esterni saranno completati. La casa perfetta a Gräfelfing: questa casa indipendente combina un design senza tempo, una planimetria chiara e una posizione che eccelle in termini di qualità della vita. Nota: le specifiche di progettazione e costruzione sono fornite come parte di un contratto di appalto generale. Prezzo di acquisto del terreno: 850.000 €. Costruzione secondo le specifiche di costruzione: 949.000 €. I lavori possono iniziare con breve preavviso.

Codice oggetto: 25225053 - 82166 Gräfelfing

## Dettagli dei servizi

- \* Neubau in Massivbauweise – energieeffizient, modern, wertbeständig
- \* Offener Wohn- und Essbereich mit eleganten Schiebetüren zur Terrasse
- \* Drei komfortabel geschnittene Schlafzimmer im Obergeschoss, ein Balkon, ein weiterer optional
- \* Exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Wanne und Doppelwaschtisch
- \* Dachgeschoss als mögliches Elterngeschoss mit Schlafzimmer, Ankleide, Bad und Abstellräumen
- \* Großer Hobbyraum im Untergeschoss – perfekt für Sport, Gäste oder Home-Entertainment
- \* Fußbodenheizung auf allen Etagen und moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe für maximalen Komfort
- \* Doppelgarage, Carport und Stellplatz bieten reichlich Platz für Ihre Fahrzeuge
- \* Individuelle Bemusterung für Böden, Türen, Fliesen und Sanitärausstattung möglich

**Codice oggetto: 25225053 - 82166 Gräfelfing**

## Tutto sulla posizione

Gräfelfing präsentiert sich als eine der begehrtesten Wohnlagen im Münchner Umland, die durch exzellente Infrastruktur, hohe Lebensqualität und ein sicheres Umfeld besticht. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine wohlhabende, familienfreundliche Bevölkerung aus, die von der Nähe zur pulsierenden Metropole München mit ihrem dynamischen Arbeitsmarkt und vielfältigen Freizeitangeboten profitiert. Die Kombination aus stabiler Wertentwicklung, niedriger Kriminalitätsrate und nachhaltigem Wachstum macht Gräfelfing zu einem idealen Ort für Familien, die Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen schätzen.

Der charmante Ortsteil überzeugt mit einem ausgewogenen Wohncharakter, geprägt durch exklusive Neubauprojekte und liebevoll erhaltene Bestandsimmobilien. Familien finden hier ein sicheres Umfeld mit lebendiger Gemeinschaft und ausgewogener Altersstruktur. Hervorragende Anbindung an Münchens S-Bahn und nahe Autobahnen garantieren stressfreie Mobilität. Die ruhige, grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und gemeinsamen Aktivitäten ein, während alle Annehmlichkeiten modernen Lebens in unmittelbarer Nähe verfügbar sind.

Für Familien bietet Gräfelfing ein breites Angebot an hochwertigen Bildungseinrichtungen, vom Waldorfkindergarten bis zum renommierten Kurt-Huber-Gymnasium – nur 4 bis 9 Minuten zu Fuß entfernt. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken, Fachärzte und die Wolfartklinik in maximal 20 Minuten zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar. Freizeit und Erholung kommen dank Sportanlagen, Parks und Spielplätze nicht zu kurz. Kultur- und Gemeinschaftseinrichtungen wie Bürgerhaus oder Filmeck sind in rund 12 bis 13 Minuten fußläufig erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte und Biomärkte in nächster Nähe bereit. Die Anbindung durch Buslinien in 4 bis 5 Minuten Fußweg sowie die S-Bahn-Station Lochham in rund 10 Minuten sorgt für flexible und nachhaltige Mobilität.

Diese einzigartige Kombination aus Sicherheit, exzellenter Infrastruktur und naturnahem Lebensstil macht Gräfelfing zum perfekten Zuhause für Familien, die Wert auf Gemeinschaft, beste Bildungschancen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten legen – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen.

**Codice oggetto: 25225053 - 82166 Gräfelfing**

## Ulteriori informazioni

### 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: 25225053 - 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)