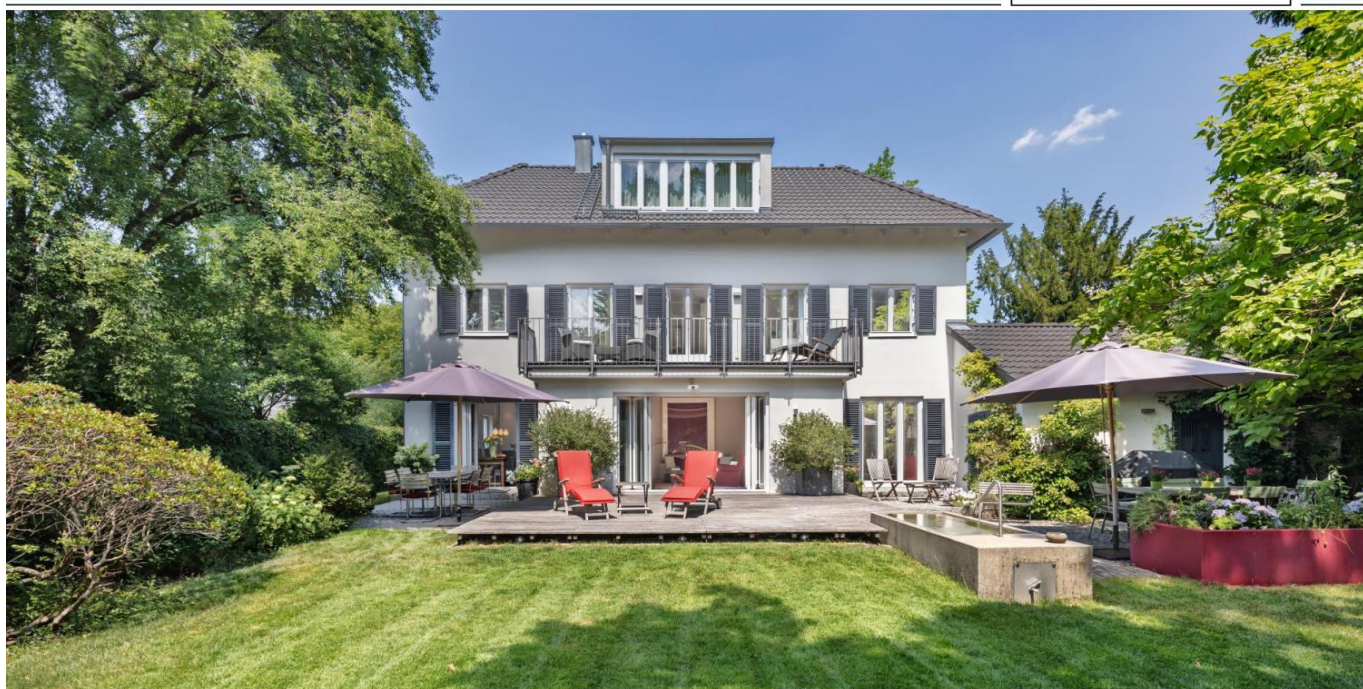


Gräfelfing

# Eleganza classica e comfort moderno: vivere in modo esclusivo in una posizione privilegiata a Gräfelfing

Codice oggetto: 25225032



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 4.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 255 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.207 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25225032 - 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: 25225032 - 82166 Gräfelfing**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25225032
Superficie netta	ca. 255 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	10
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1950
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	4.250.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualficazione	2005
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 412 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>03.07.2035</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>70.15 kWh/m²a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2005</b>

Codice oggetto: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



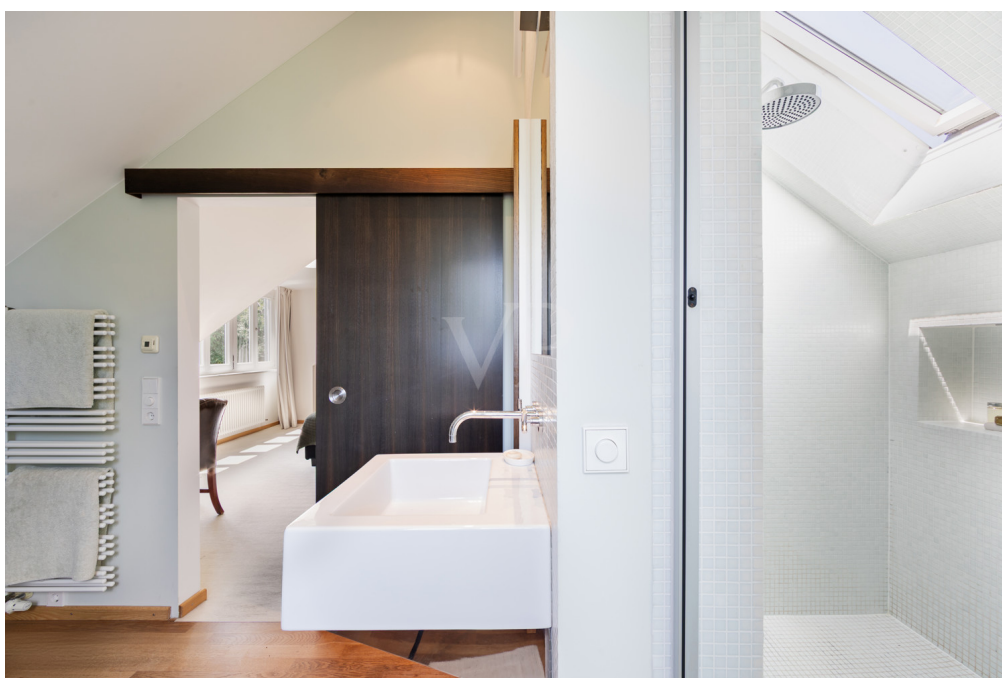
Codice oggetto: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



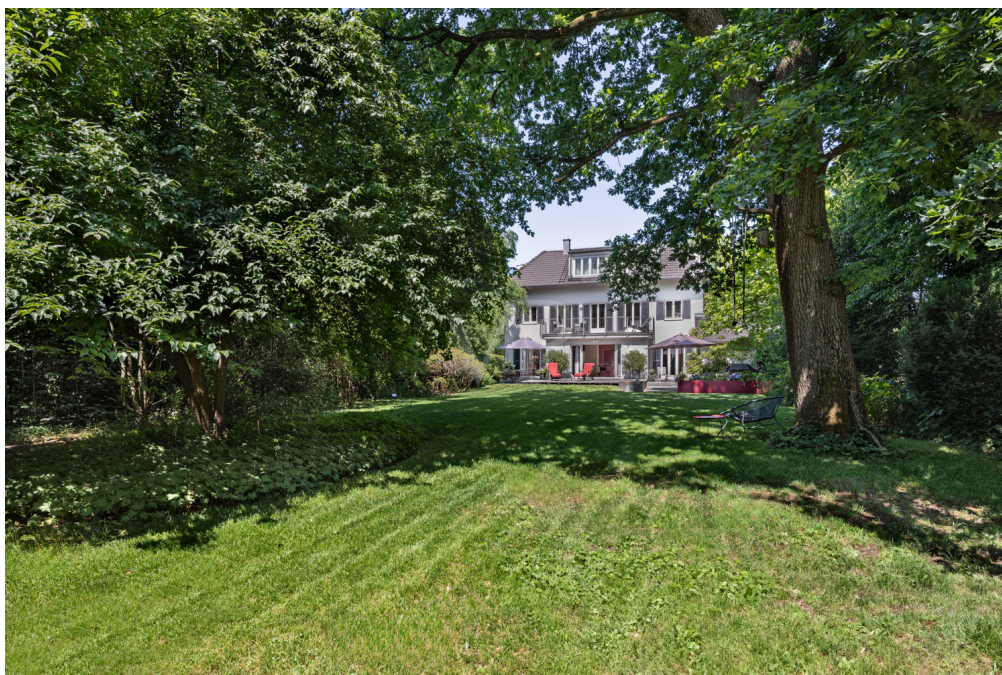
Codice oggetto: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225032 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



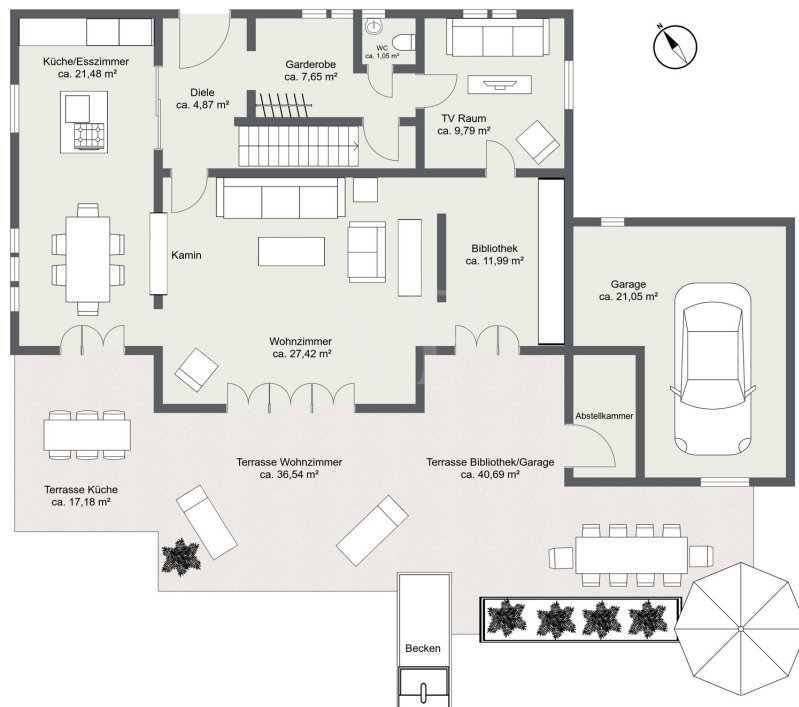
Codice oggetto: 25225032 - 82166 Gräfelfing

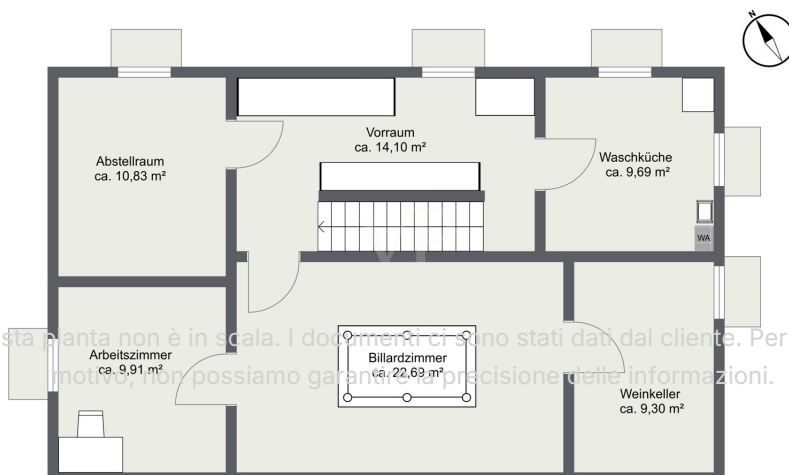
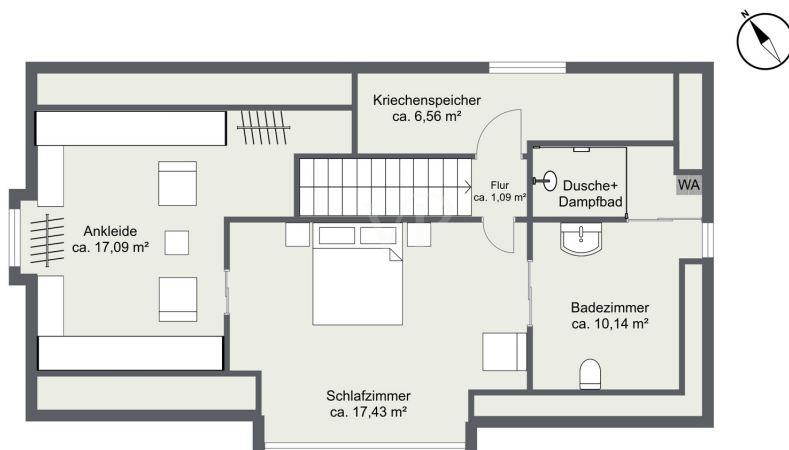
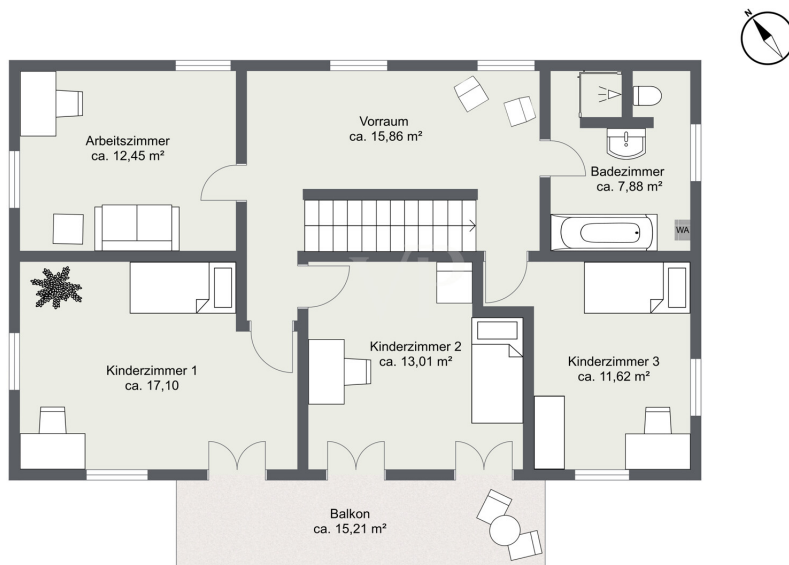
## La proprietà



Codice oggetto: 25225032 - 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: 25225032 - 82166 Gräfelfing**

## Una prima impressione

In una delle posizioni più ambite di Gräfelfing, questa casa indipendente ben tenuta vi attende su un terreno appartato simile a un parco di circa 1.207 m<sup>2</sup> con un soleggiato orientamento a sud-ovest. Costruita nel 1950, la casa è stata ampiamente ristrutturata nel 2005 e nel 2008. Offre circa 255 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e una superficie abitabile/utile totale di circa 416 m<sup>2</sup>, ideale per famiglie e coppie che apprezzano la qualità e gli ampi spazi. Il parquet in rovere oliato si estende in tutta la casa, creando un'atmosfera calda e accogliente, completata da finestre in legno con doppi vetri (alcune sostituite nel 2005). La cucina su misura vanta elettrodomestici di alta gamma: una cucina a gas Smeg, una macchina da caffè Siemens e una lavastoviglie Miele non lasciano nulla a desiderare. L'ampia zona giorno con camino e impianto audio Bose integrato invita a rilassarsi con la famiglia e gli amici. Moderni faretti a LED e lampade Occio creano un'atmosfera invitante, mentre un citofono e uno scivolo per la biancheria dai piani superiori e dalla mansarda offrono ulteriore comfort. La disposizione ben progettata, con un totale di cinque camere da letto ben proporzionate, è particolarmente accattivante. Questo rende la casa ideale per famiglie numerose o per chi necessita di stanze aggiuntive per uno studio o per le camere degli ospiti. La mansarda è stata ristrutturata nel 2005 e ora ospita la suite padronale con cabina armadio, bagno privato e bagno turco: un rifugio privato che garantisce un elevato livello di relax. Durante questa ristrutturazione, l'intera struttura del tetto è stata ricostruita. Nell'ambito della ristrutturazione completa, non solo sono state sostituite tutte le linee idriche ed elettriche, ma anche il seminterrato è stato scavato, isolato e installato un nuovo allaccio del gas, creando così un ulteriore e versatile spazio abitativo. Un punto di forza speciale è l'ampio terreno con un giardino maturo e alberi secolari. Tre terrazze, una in legno di alta qualità e due in pietra, offrono una varietà di opportunità per godersi la vita all'aria aperta. Che si tratti di una colazione al sole del mattino, di un barbecue pomeridiano o di rilassarsi con un libro al sole della sera, l'orientamento ottimale a sud-ovest garantisce la luce del sole dalla mattina alla sera e la completa privacy nel giardino riparato. Il quartiere tranquillo e adatto alle famiglie, gli ottimi collegamenti con il centro di Monaco e la vicinanza a scuole, negozi e attività ricreative rendono questa casa un luogo ideale in cui vivere. Qui, l'architettura senza tempo si fonde perfettamente con finiture di alta qualità e un giardino paradisiaco che difficilmente si trova altrove.

**Codice oggetto: 25225032 - 82166 Gräfelfing**

## **Dettagli dei servizi**

- \* **Parkähnlich eingewachsenes, uneinsehbares Grundstück mit ca. 1.207 m<sup>2</sup> in sonniger Süd-West-Ausrichtung**
- \* **Großzügige Wohnfläche von ca. 255 m<sup>2</sup>, Gesamtwohn-/Nutzfläche ca. 416 m<sup>2</sup>**
- \* **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**

**Codice oggetto: 25225032 - 82166 Gräfelfing**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25225032 - 82166 Gräfelfing**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 3.7.2035.**

**Endenergieverbrauch beträgt 70.15 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.**

**Die Energieeffizienzklasse ist B.**

**Codice oggetto: 25225032 - 82166 Gräfelting**

## **Partner di contatto**

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

**Sascha Hadeed**

---

**Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelting**

**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)**