



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gräfelfing

# ONE OF A KIND Designer Villa in exklusiver Lage

CODE DU BIEN: 24225022



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PRIX D'ACHAT: 4.790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 327,37 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 830 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24225022 - 82166 Gräfelfing

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24225022 - 82166 Gräfelfing

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24225022
Surface habitable	ca. 327,37 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	2025
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	4.790.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	keine Käuferprovision
Surface de plancher	ca. 144 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24225022 - 82166 Gräfelfing

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A+

CODE DU BIEN: 24225022 - 82166 Gräfelfing

## La propriété





CODE DU BIEN: 24225022 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



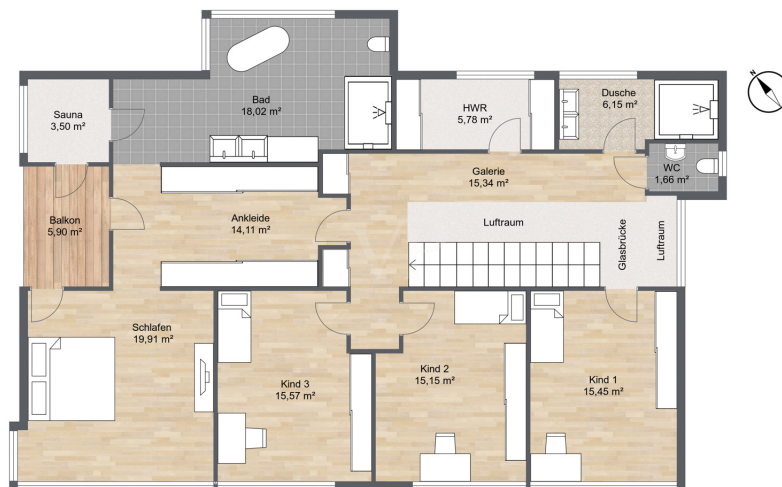
CODE DU BIEN: 24225022 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24225022 - 82166 Gräfelfing

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24225022 - 82166 Gräfelfing

## Une première impression

Dieses exklusive Anwesen ist zweifellos ein architektonisches und innenarchitektonisches Juwel, das seinen Bewohnern nicht nur eine luxuriöse Wohnstätte bietet, sondern auch eine unschlagbare Lage. Auf einem großzügigen Grundstück von 830 m<sup>2</sup>, das sich in zweiter Reihe erstreckt, wird absolute Ruhe und Privatsphäre garantiert. Diese privilegierte Lage ermöglicht es den Bewohnern, dem hektischen Treiben des Alltags zu entfliehen und inmitten einer ruhigen Oase zu leben, die den Geist erfrischt und die Sinne belebt. Die Fertigstellung dieses exquisiten Anwesens ist für das Jahr 2025 geplant und verspricht eine beeindruckende Kombination aus lichtdurchfluteten Räumen, großzügigen Wohnbereichen und einer Auswahl hochwertiger Materialien, die den anspruchsvollen Geschmack seiner Bewohner widerspiegeln. Jedes Detail wurde mit größter Sorgfalt und einem Auge für zeitlose Eleganz ausgewählt, um ein Ambiente von unvergleichlicher Raffinesse zu schaffen. Die herausragende Ausstattung dieses Anwesens spricht für sich selbst und zeugt von einem außergewöhnlichen Sinn für Stil und Qualität. Von edlem Fischgrätparkett bis hin zu großformatigen Feinsteinfliesen, von italienischen Design-Armaturen bis zu einem durchdachten Occhio Lichtkonzept - jedes Element trägt zur Schönheit und Funktionalität dieses Anwesens bei. Besondere Merkmale wie die Sauna, der offene Kamin und der Pool mit Gegenstromanlage verleihen diesem Anwesen einen Hauch von Luxus und Exklusivität. Jedes Detail wurde mit Bedacht gewählt, um nicht nur den ästhetischen Ansprüchen zu genügen, sondern auch einen Ort zu schaffen, der ein Höchstmaß an Komfort und Entspannung bietet. Das intelligente Regelungssystem myGekko ermöglicht eine komfortable Steuerung der Haustechnik, während maßgeschneiderte Einbauten zusätzlichen Stauraum bieten und die Funktionalität des Wohnraums maximieren. Klimaanlage in den Schlafzimmern sorgen auch an warmen Tagen für angenehme Temperaturen, während das durchdachte Beleuchtungskonzept von Occhio eine einladende Atmosphäre schafft, die zum Verweilen einlädt. Ein absolutes Highlight für Designliebhaber ist die offene Galerie mit Glasbrücke, die nicht nur für einen beeindruckenden visuellen Effekt sorgt, sondern auch den Raum harmonisch verbindet und ein Gefühl von Großzügigkeit vermittelt. Die vorhandene Photovoltaikanlage inklusive Speicher unterstreicht die Nachhaltigkeit dieses luxuriösen Domizils und trägt dazu bei, den ökologischen Fußabdruck zu minimieren, ohne dabei Kompromisse bei Stil und Komfort einzugehen. Zusammenfassend ist dieses Anwesen nicht nur ein Haus, sondern ein Ort, an dem Wohnträume wahr werden und der ein Leben in vollkommener Harmonie und Eleganz ermöglicht. Es verkörpert den Inbegriff von Luxus und Stil und bietet seinen Bewohnern einen Rückzugsort, der weit über die gewöhnliche Vorstellung von Wohnen hinausgeht.

CODE DU BIEN: 24225022 - 82166 Gräfelfing

## Détails des commodités

- \* Eingangsbereich mit Luftraum (ca. 6 Meter Deckenhöhe )
- \* Glasbrücke und Oberlicht
- \* Freischwebende Eichentreppe
- \* Fischgrätparkett
- \* Großformatige Feinsteinbeläge
- \* Italienisches Bad-Design
- \* Hochwertige Armaturen
- \* Exklusive Fliesen
- \* Holz-Alu Fenster (Eiche)
- \* Hebe-Schiebetüren
- \* Pool mit Gegenstromanlage und elektrischer Abdeckung
- \* Occhio-Lichtsystem (umfangreiches maßgeschneidertes Lichtkonzept)
- \* Sauna
- \* Freistehende Badewanne
- \* Luft-Wärmepumpe ohne Außengerät
- \* Photovoltaikanlage mit Speicher
- \* Wallbox
- \* Zentrale Lüftungsanlage (mit Wärmerückgewinnung und Enthalpietauscher)
- \* Dezentrale Deckenklimageräte (Windfree)
- \* Smart-Home-System (MyGekko)
- \* Kamin im Wohnbereich
- \* Gestaltung nach Ihren Wünschen möglich
- \* Enthärtungsanlage
- \* Doppelgarage mit Abstellraum
- \* Weinkeller optional

CODE DU BIEN: 24225022 - 82166 Gräfelfing

## Tout sur l'emplacement

Gräfelfing Die Gartenstadt Gräfelfing ist eine der hochwertigsten und gefragtesten Wohnlagen am südwestlichen Stadtrand Münchens. Durch die hervorragende Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und den hohen Freizeitwert erfreut sich Gräfelfing hoher Beliebtheit. Charakteristisch für diese Gemeinde sind großbürgerliche Jugendstilvillen und stilvolle Einfamilienhäuser mit großem, altem Baumbestand und weitläufigen Grundstücken. Mit seinem historischen Ortskern und der ausgezeichneten, vielfältigen Infrastruktur bewegt sich Gräfelfing auf einem sehr hohen Niveau und bietet so seinen Einwohnern alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Gräfelfing verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Schulen, das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium, Ärzte, ein Freibad, ein Kino, eine Bibliothek, und bietet nicht zuletzt mit diversen Sportmöglichkeiten und einem niveaувollen kulturellem Angebot einen hohen Freizeitwert. Vorbildlich ist auch die öffentliche Verkehrsanbindung, so verfügt Gräfelfing über zwei S-Bahnhaltestellen der Linie S6, mit der Sie die Münchner Innenstadt in ca. 20 Minuten und Starnberg in ca. 15 Minuten erreichen. Mit verschiedenen Buslinien erreichen Sie in München-Großhadern die nächstgelegene U-Bahn Station oder z.B. die Orte Martinsried und Pasing. Darüber hinaus sind auch das Straßennetz und die Anbindung an überregionale Verkehrswege sehr gut ausgebaut. So verfügt Gräfelfing über eine eigene Autobahnanschlussstelle an die A 96 oder die nahegelegene A 99 und ist somit ebenfalls hervorragend über die Autobahn zu erreichen. Zur Freizeitgestaltung und als Naherholungsgebiet bieten sich der "Nymphenburger Schlosspark", das "Schloss Blutenburg", der "Botanische Garten" sowie eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten ganz hervorragend an. Die Erholungsgebiete des Würmtals, umliegende Forstgebiete, Starnberger-, Wörth- und Ammersee liegen ganz in der Nähe.

CODE DU BIEN: 24225022 - 82166 Gräfelfing

## Plus d'informations

**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.



CODE DU BIEN: 24225022 - 82166 Gräfelfing

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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