

## Gräfelfing

Wunderschönes Einfamilienhaus in einer der  
begehrtesten Lagen von Gräfelfing

????????? ??????????: 24225023



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

???? ??????: 2.600.000 EUR • ??????????: ca. 213,97 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ?????? ????: 766 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24225023 - 82166 Gräfelfing

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ????????? ?????????????
- ??? ??????? ?????????????
- ?????????????????? ??? ?????????????
- ??? ??? ??? ?????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ?????????????????????

???????? ??????????: 24225023 - 82166 Gräfelfing

?? ??? ??????

???????? ??????????	24225023
????????????	ca. 213,97 m <sup>2</sup>
????? ??????	????? Mansard
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	9
????????????? ???	5
?????????	4
????? ?????????????	1981
????? ?????????????	3 x ??????

????? ????????	2.600.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	1999
????????? ?????????????	????????????????????? ??????????
????????????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24225023 - 82166 Gräfelfing

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		??????????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	154.71 kWh/m²a
??????????????	28.04.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	E
?????????? ???		??????????????????	
????? ????????????	??????	??????????????	

???????? ??????????: 24225023 - 82166 Gräfelfing

?? ?????????



???????? ??????????: 24225023 - 82166 Gräfelfing

?? ?????????



???????? ??????????: 24225023 - 82166 Gräfelfing

?? ?????????



???????? ??????????: 24225023 - 82166 Gräfelfing

?? ?????????





???????? ??????????: 24225023 - 82166 Gräfelfing

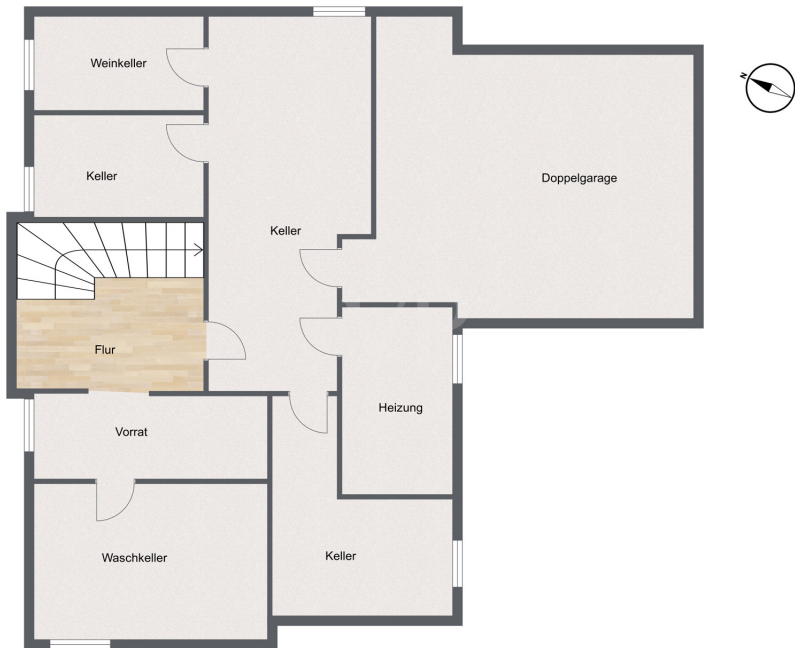
?? ?????????



??????? ????????: 24225023 - 82166 Gräfelfing

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 24225023 - 82166 Gräfelfing

??? ?????? ???????????

Dieses reizvolle Einfamilienhaus, das auf einem Grundstück von etwa 766 m<sup>2</sup> erbaut wurde, steht zum Verkauf und wurde für anspruchsvolle Familien konzipiert, die ein großzügiges Zuhause sowohl drinnen als auch draußen zu schätzen wissen. Mit einer Wohnfläche von circa 214 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für Komfort und Funktionalität. Ideal gelegen in einer der begehrtesten Gegenden von Gräfelfing, befindet sie sich in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln, was den Alltag besonders bequem gestaltet. Bereits beim Betreten fällt die großzügige Raumaufteilung auf, die ein helles und offenes Wohnkonzept präsentiert und den Wohnbereich mit reichlich Tageslicht durchflutet. Der geschmackvoll gestaltete Wohnbereich lädt zu gemütlichen Familienabenden ein. Das Haus ist mit hochwertigen Bodenbelägen ausgestattet, darunter Stabholzparkett, das nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch langlebig ist. Ein herausragendes Merkmal dieses Anwesens ist der eingewachsene Garten, der mit seinem gehobenen Ambiente und einem Pool perfekte Möglichkeiten für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Alarmanlage für Sicherheit und Ruhe. Für zusätzliche Gemütlichkeit sorgen zwei Kachelöfen sowie ein Außenkamin, ideal für gesellige Stunden im Freien. Die Süd-Ost-Ausrichtung des Hauses sorgt für optimale Lichtverhältnisse und eine angenehme Atmosphäre. Fensterläden und bodentiefe Fenster vervollständigen das Bild eines durchdachten und komfortablen Wohnraums. Die Immobilie befindet sich in einer Alleestraße, die das Anwesen umgibt und eine idyllische Umgebung schafft. Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

???????? ??????????: 24225023 - 82166 Gräfelfing

????????????????? ??? ??????????

#### HIGHLIGHTS

- \* Erstklassige Lage von Gräfelfing
- \* Outdoorpool
- \* Großzügiges Grundstück von ca. 766 m<sup>2</sup>
- \* Familienfreundliche, naturnahe Umgebung bei guter Infrastruktur
- \* Zwei Kachelöfen + Außenkamin
- \* Hochwertige Bodenbeläge, wie Stabholzparkett

??????? ???????: 24225023 - 82166 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 des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Ärzte und Schulen, wie zum Beispiel das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium. Darüber hinaus bietet Gräfelfing mit diversen Sportmöglichkeiten und einem niveauvollen kulturellem Angebot einen hohen Freizeitwert. Vorbildlich ist auch die öffentliche Verkehrsanbindung. Gräfelfing verfügt über einen Bahnhof mit Haltestelle der S6. So erreichen Sie die Münchner Innenstadt innerhalb von ca. 20 Minuten und Starnberg in ca. 15 Minuten. Mit verschiedenen Buslinien gelangen Sie nach München-Großhadern oder z. B. nach Martinsried und Pasing. Ab Großhadern haben Sie Anschluss an die U-Bahn Linie U6 in die Innenstadt. Darüber hinaus sind auch das Straßennetz und die Anbindung an überregionale Verkehrswege sehr gut ausgebaut. Gräfelfing verfügt 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 Naherholungsgebiete eignen sich der "Nymphenburger Schlosspark", das "Schloss Blutenburg", der "Botanische Garten", eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten, die Erholungsgebiete des Würmtals sowie die umliegenden Forstgebiete. Auch der Starnberger-, Würth- und Ammersee liegen ganz in der Nähe. Ein weiterer Vorteil beim Erwerb von Wohneigentum in Gräfelfing ist der im Vergleich zu München geringe Grundsteuer Hebesatz von 250%.

??????? ???????: 24225023 - 82166 Gräfelfing

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 154.71 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 24225023 - 82166 Gräfelfing

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)