

Gräfelfing

Zuhause mit vielen Möglichkeiten: Charmantes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 25225027



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 253,78 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 886 m²

CODICE OGGETTO: 25225027 - 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: 25225027 - 82166 Gräfelfing

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25225027
Superficie netta	ca. 253,78 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.300.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25225027 - 82166 Gräfelfing

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.07.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	96.66 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 25225027 - 82166 Gräfelfing

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25225027 - 82166 Gräfelfing

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25225027 - 82166 Gräfelfing

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25225027 - 82166 Gräfelfing

La proprietà

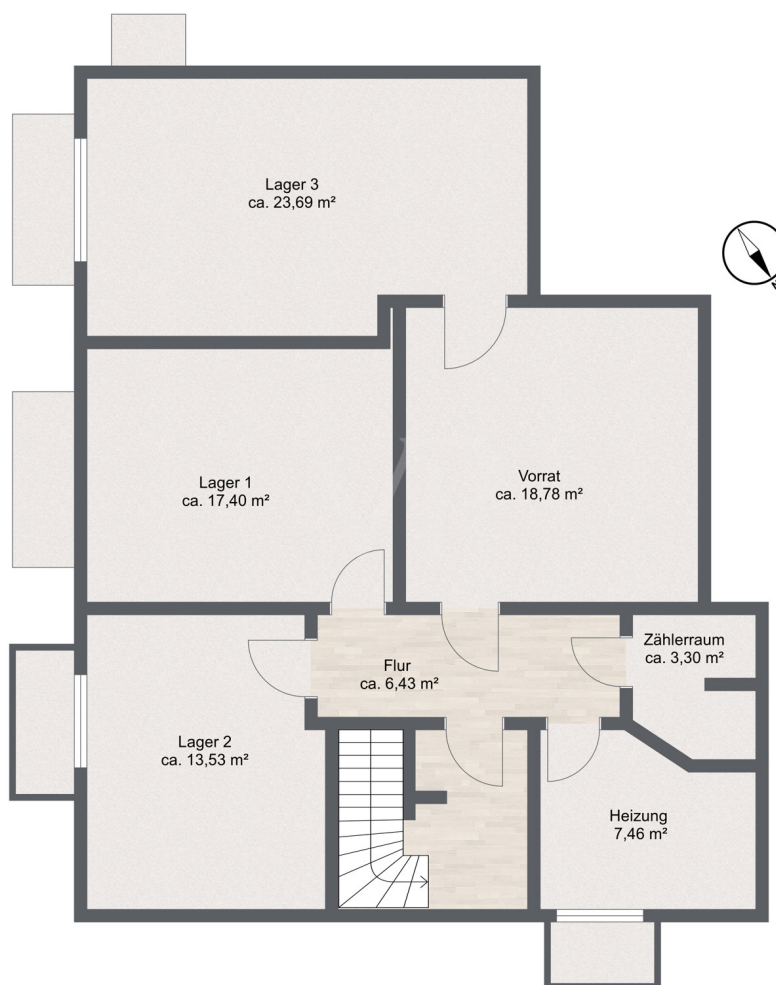


CODICE OGGETTO: 25225027 - 82166 Gräfelfing

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: 25225027 - 82166 Gräfelfing

Una prima impressione

Dieses liebevoll gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1960 vereint Großzügigkeit, Geborgenheit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach. Auf einer Wohnfläche von rund 253,78m² und einem sonnigen Grundstück von ca. 886m² eröffnet es zahlreiche Optionen – perfekt für zwei Familien oder für Wohnen und Arbeiten in harmonischer Verbindung.

Das Erdgeschoss präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der mit viel Tageslicht und einer offenen Atmosphäre begeistert – ein idealer Ort für Familienleben, Gespräche und gemütliche Stunden. Zwei Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer bieten Raum für Rückzug und Entspannung. Das Elternschlafzimmer befindet sich im Anbau, der im Jahr 2000 errichtet wurde, und verfügt über ein eigenes, komfortables Bad en suite. Zusätzlich gibt es ein separates Tageslichtbad sowie ein Gäste-WC. Über die Terrasse, die direkt an das Wohnzimmer angrenzt, gelangen Sie in den herrlich grünen Garten – perfekt für entspannte Nachmittage, gesellige Abende oder ein Frühstück im Freien.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine eigenständige Wohneinheit mit eigener Küche und einem großzügigen Wohn-Essbereich, der dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet ist. Von hier aus gelangen Sie direkt auf eine äußerst großzügige Loggia-Terrasse – ein wunderbarer Ort zum Durchatmen, Sonnen und Genießen, fast wie eine Dachterrasse. Zwei weitere Räume lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen. Die zweite Wohneinheit befindet sich insgesamt in renovierungsbedürftigem Zustand, was Ihnen die Möglichkeit bietet, diese individuell nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Auch hier stehen Ihnen ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet reichlich Platz für Hobbys, Vorräte, eine Werkstatt oder Hauswirtschaft. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine eigene Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz davor zur Verfügung.

Der gepflegte Garten mit weitläufiger Rasenfläche lädt zum Leben im Freien ein – sei es zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Entspannen in grüner Umgebung.

Die Lage ist ruhig und familienfreundlich, zugleich hervorragend angebunden: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und die S-Bahn sind schnell erreichbar – ideal für ein entspanntes, gut organisiertes Familienleben.

CODICE OGGETTO: 25225027 - 82166 Gräfelfing

Dettagli dei servizi

HIGHLIGHTS:

- * Zweifamilienhaus mit ca. 231?m² Wohnfläche – ideal für zwei Generationen oder Wohnen & Arbeiten
- * Großzügiges Grundstück mit ca. 886?m² – viel Platz im Garten für Freizeit, Spiel & Erholung
- * 7 flexibel nutzbare Räume (Schlafen, Arbeiten, Gäste etc.)
- * Helle, offene Wohn- und Essbereiche im Erd- und Obergeschoss
- * Loggia-Terrasse im Obergeschoss & Terrasse mit direktem Zugang zum Garten im Erdgeschoss
- * Elternschlafzimmer mit Bad en suite im Anbau
- * Eigene Garage und zusätzlicher Stellplatz
- * Sonniger, gepflegter Garten mit Rasenfläche und Gestaltungspotenzial
- * Ruhige Wohnlage mit gewachsener Nachbarschaft in begehrter Mikrolage von Gräfelfing
- * Sehr gute Infrastruktur: Nähe zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und S-Bahn
- * Voll unterkellert mit viel Stauraum, Hobby- und Nutzflächen

CODICE OGGETTO: 25225027 - 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.

Ein zusätzlicher Vorteil für Eigentümer ist der im Vergleich zu München niedrigere

Grundsteuer-Hebesatz von derzeit 250%, der Gräfelfing auch steuerlich besonders attraktiv macht.

CODICE OGGETTO: 25225027 - 82166 Gräfelfing

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 96.66 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25225027 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com