

Gräfelfing

Fejlesztési potenciállal rendelkező ikerház – csendes, elkelő helyen Gräfelfingben

VP azonosító: 25225038



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.150.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 148,8 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 531 m²

VP azonosító: 25225038 - 82166 Gräfelfing

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25225038 - 82166 Gräfelfing

Áttekintés

VP azonosító	25225038
Hasznos lakótér	ca. 148,8 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	3
Építés éve	1978
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	1.150.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25225038 - 82166 Gräfelfing

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.07.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	115.53 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2007

VP azonosító: 25225038 - 82166 Gräfelfing

Az ingatlan



VP azonosító: 25225038 - 82166 Gräfelfing

Az ingatlan



VP azonosító: 25225038 - 82166 Gräfelfing

Az ingatlan



VP azonosító: 25225038 - 82166 Gräfelfing

Az ingatlan



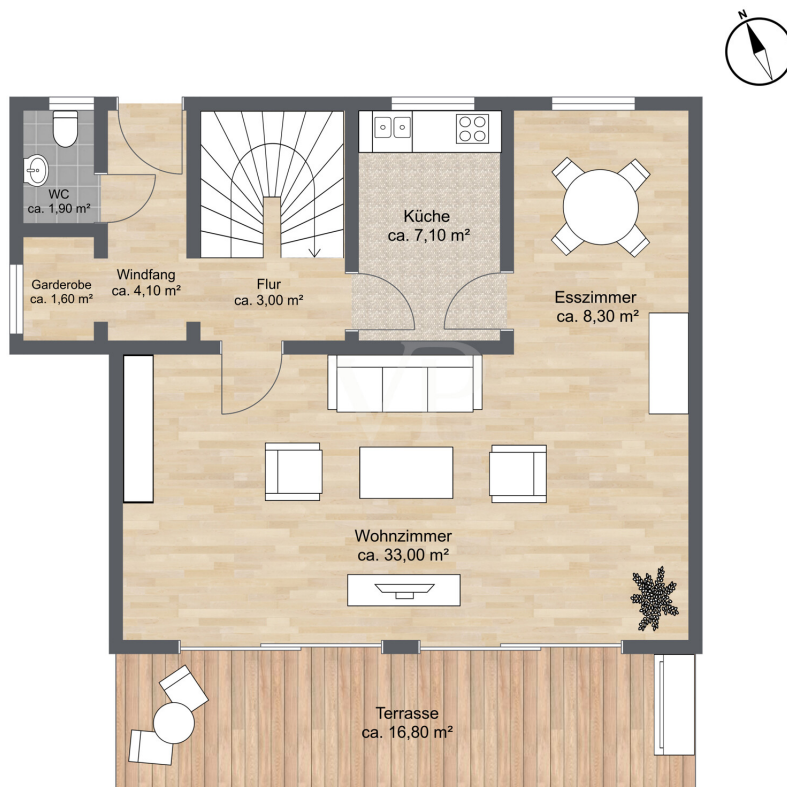
VP azonosító: 25225038 - 82166 Gräfelfing

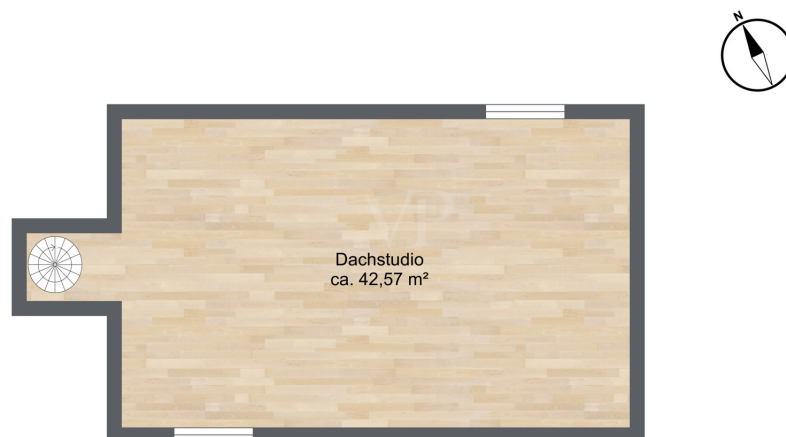
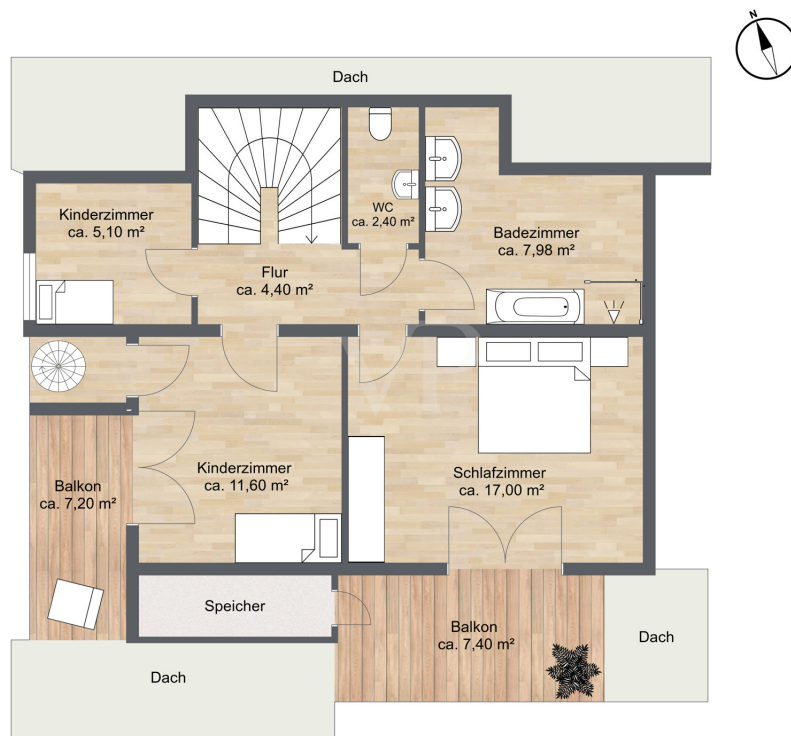
Az ingatlan

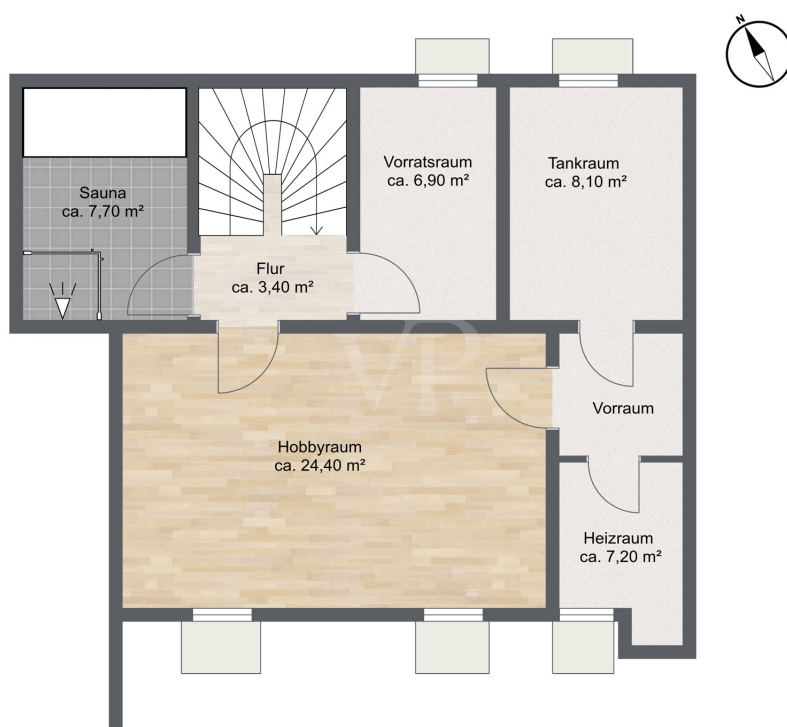


VP azonosító: 25225038 - 82166 Gräfelfing

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25225038 - 82166 Gräfelfing

Az első benyomás

Ez a bájos, 1978-ban épült ikerház egy nagyjából 531 m²-es, tágas telken fekszik a régió egyik legkeresettebb és kivételesen csendes lakóövezetében. A kétszintes, jól megtervezett elrendezésnek, a kész padlásnak és a teljes pincének köszönhetően bőséges teret és lehetőségeket kínál – ideális párok vagy családok számára, akik olyan otthont keresnek, ahol lehetőségük van a személyes fejlődésre. A földszinten egy hívogató elosztó és egy praktikus gardrób fogadja Önt. Innen léphetünk be a folyosóra, ahol egy vendég-WC is található. A tágas nappali és étkező padlótól a mennyezetig éro tolóajtókkal rendelkezik, amelyek természetes fénnel árasztják el a teret, és gyönyörü kilátást nyújtanak a kertre. A hatalmas kert igazi fénypont: gondosan parkosított, napos és gondosan karbantartott, rengeteg helyet biztosít a pihenésre, játékokra vagy kertészkedésre – egy zöld paradicsom közvetlenül az ajtó előtt. A szomszédos konyha számos lehetőséget kínál a modern átalakításra, és tökéletesen kiegészíti az általános lakóteret. A földszinten a nappaliban és az étkezőben kiváló minőségű parketta található, míg a folyosó és a konyha járólapon. A felső emeleten három hálószoba található, melyek közül kettőhöz saját erkély tartozik – ez egy különleges fénypont, amely világosságot, levegőt és privát pihenőket teremt. A harmadik szoba ideális gyerekszobaként, dolgozószobaként vagy vendégszobaként. Igazi bónusz: az egyik erkélyes hálószobába beépített csigalépcső közvetlenül az átalakított padlásra vezet. Itt további lakóteret talál, amely rugalmasan használható hobbiszobaként, dolgozószobaként, stúdióként vagy hangulatos pihenőhelyként. Az emeleten és a padláson lévő szobák jelenleg szonyegpadlósak. A házhoz teljes pince tartozik, bőséges tárolóhellyel. A tároló- és háztartási helyiségek mellett egy futó hobbiszoba és egy szaunával és zuhanyzóval ellátott szoba is található – tökéletes pihentető wellness-foglalkozásokhoz vagy egyéni szabadidős tevékenységekhez. Ennek a háznak szíve és karaktere van, nagylelkü telekkel, tágas kerttel, jól megtervezett elrendezéssel, átalakított padlással és kivételesen csendes elhelyezkedéssel nyugöz le. Azokat várja, akik itt szeretnék megvalósítani saját álmaik otthonát. Hagyja, hogy egy megtekintés során inspirálódjon a számos lehetőségből!

VP azonosító: 25225038 - 82166 Gräfelfing

Részletes felszereltség

HIGHLIGHTS:

- * Familienfreundliche Doppelhaushälfte in Gräfelfing
 - * Besonders ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität
 - * Großzügiges Grundstück mit ca. 531m² Fläche
 - * Durchdachte Raumaufteilung über zwei Etagen plus ausgebautem Dachgeschoss
 - * Helles Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Schiebetüren und Zugang zur überdachten Terrasse
 - * Weitläufiger, sonniger Garten mit viel Platz für Erholung, Spiel und Gestaltung
 - * Zwei überdachte Terrassen im Garten – ideal für gesellige Stunden im Freien
 - * Drei Schlafzimmer im Obergeschoss, zwei davon mit eigenem Balkon
 - * Ausgebautes Dachgeschoss, vielseitig nutzbar (z. B. Homeoffice, Hobbyraum)
 - * Beheizter Hobbyraum im Keller
 - * Parkettboden im Wohn-/Essbereich, Fliesen in Küche und Flur, Teppichboden im OG und DG
 - * Renovierungsbedürftiger Zustand bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung
-
- * Ruhige, gewachsene Wohnlage in attraktiver Umgebung
 - * Gute Anbindung an ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten

VP azonosító: 25225038 - 82166 Gräfelfing

Minden a helyszínról

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer der besten und ruhigsten Wohnlagen Gräfelfings – nur wenige Gehminuten vom historischen Ortskern entfernt. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, charmanten Villen aus der Jahrhundertwende und großzügigen Grundstücken mit altem Baumbestand. Hier vereinen sich stilvolles Wohnen, gewachsene Nachbarschaftsstrukturen und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium, verschiedene Kindergärten sowie weitere Schulen liegen im näheren Umkreis.

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der S-Bahnhof Gräfelfing. Von hier aus erreichen Sie die Münchner Innenstadt in rund 20 Minuten, den Starnberger See in etwa 15 Minuten. Mehrere Buslinien binden die Umgebung zudem an benachbarte Stadtteile und U-Bahn-Stationen an. Auch mit dem Auto ist die Anbindung optimal: Die Autobahnanschlussstellen zur A96 und A99 befinden sich in kurzer Distanz und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie der oberbayerischen Seenlandschaft.

Für Natur- und Sportliebhaber bietet die nahegelegene Würm mit ihren Spazierwegen sowie die umliegenden Forst- und Naherholungsgebiete ideale Bedingungen zur Entspannung und Aktivität im Freien. Zahlreiche Biergärten, der Botanische Garten, Schloss Blumenburg und der Nymphenburger Schlosspark sind schnell erreichbar und unterstreichen den hohen Freizeitwert dieser Lage.

Nicht zuletzt profitieren Eigentümer in Gräfelfing von einem im Vergleich zu München niedrigen Grundsteuer-Hebesatz – ein weiterer Pluspunkt dieser begehrten Wohngegend im Würmtal.

VP azonosító: 25225038 - 82166 Gräfelfing

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 115.53 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistersauszugs, 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.

VP azonosító: 25225038 - 82166 Gräfelfing

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com