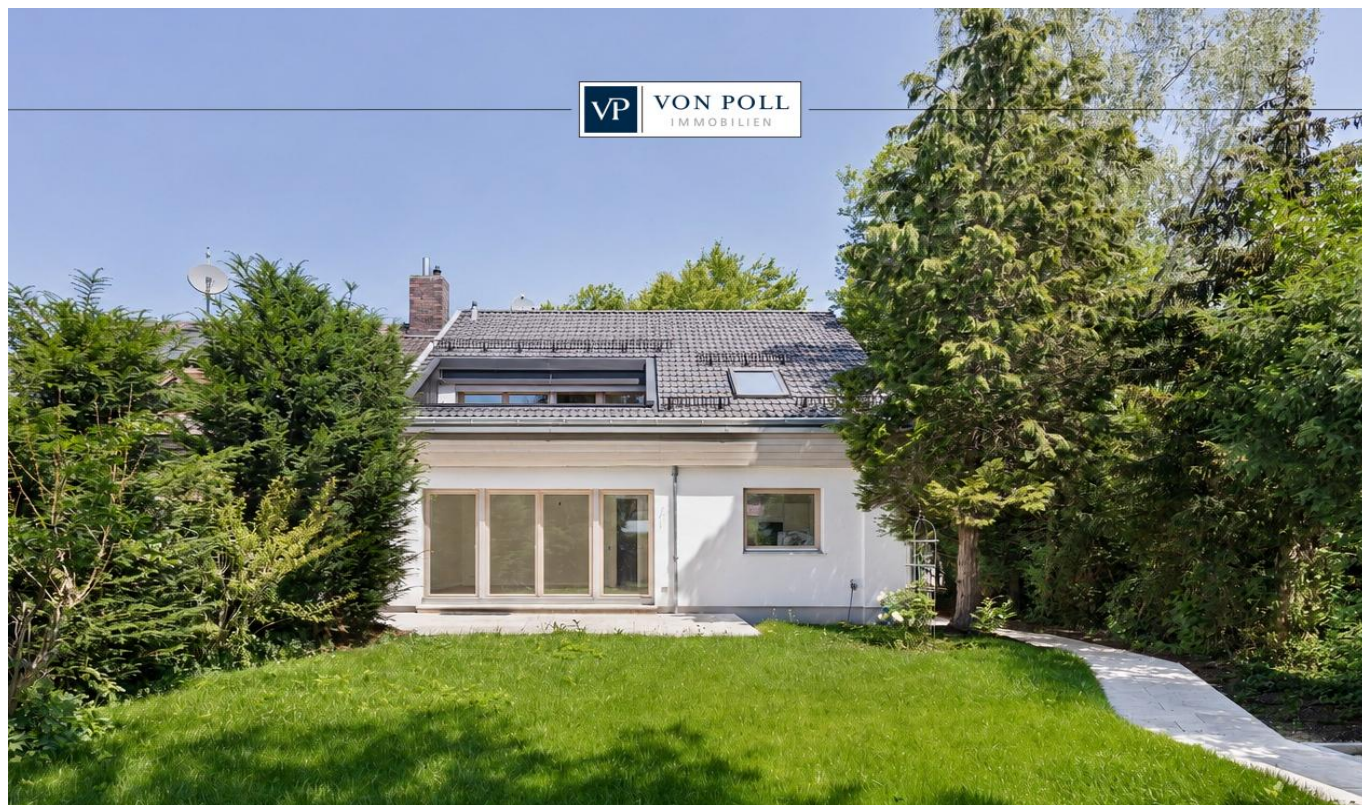


**Gräfelfing**

# Erstbezug nach exklusiver Kernsanierung: stilvolle Doppelhaushälfte mit Gartenidylle in Gräfelfing

*Codice oggetto: 26225065*



**PREZZO D'AFFITTO: 4.300 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212,24 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 520 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26225065 - 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: 26225065 - 82166 Gräfelfing**

## A colpo d'occhio

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| Codice oggetto      | 26225065                      |
| Superficie netta    | ca. 212,24 m <sup>2</sup>     |
| Tipologia tetto     | a due falde                   |
| Vani                | 7                             |
| Camere da letto     | 5                             |
| Bagni               | 3                             |
| Anno di costruzione | 1975                          |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage, 100 EUR (Affitto) |

|                                   |                                                                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto                  | 4.300 EUR                                                                       |
| Costi aggiuntivi                  | 250 EUR                                                                         |
| Casa                              | Porzioni di bifamiliari                                                         |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2026                                                                            |
| Stato dell'immobile               | Ristrutturato                                                                   |
| Tipologia costruttiva             | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda                  | ca. 95 m <sup>2</sup>                                                           |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

**Codice oggetto: 26225065 - 82166 Gräfelfing**

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | Calore ambientale                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.01.2036                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 26.90 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1975                             |

**Codice oggetto: 26225065 - 82166 Gräfelfing**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26225065 - 82166 Gräfelfing**

## La proprietà



Codice oggetto: 26225065 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



**Codice oggetto: 26225065 - 82166 Gräfelfing**

## La proprietà



Codice oggetto: 26225065 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



**Codice oggetto: 26225065 - 82166 Gräfelfing**

## **La proprietà**



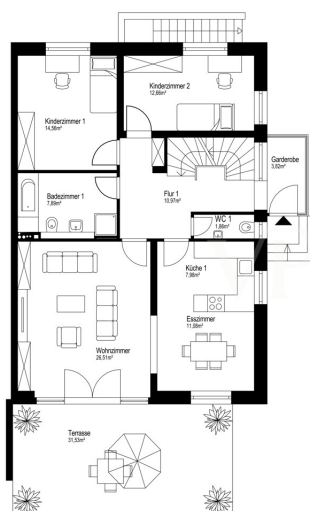
**Codice oggetto: 26225065 - 82166 Gräfelfing**

## La proprietà

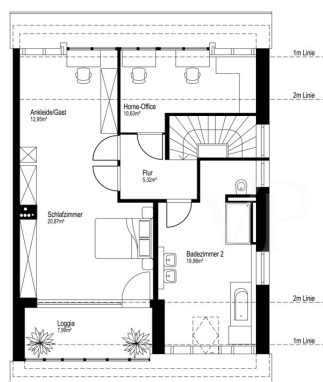


Codice oggetto: 26225065 - 82166 Gräfelfing

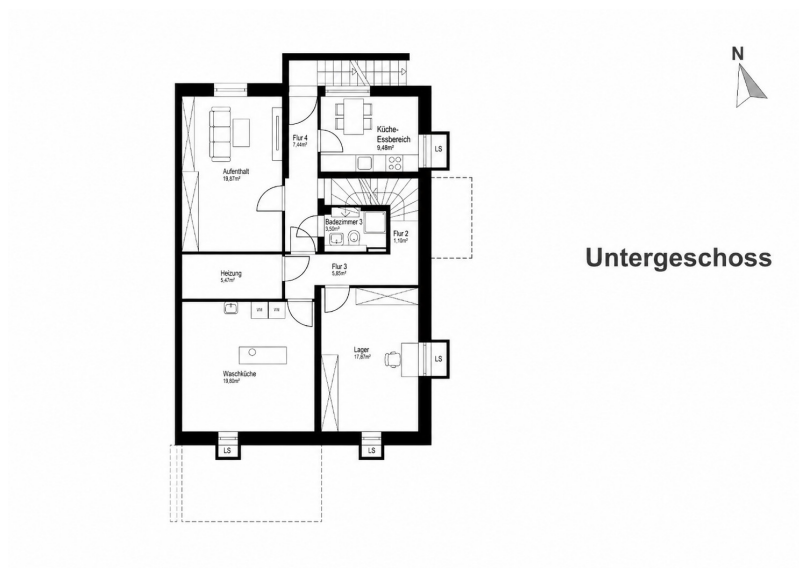
## Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss



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: 26225065 - 82166 Gräfelfing**

## Una prima impressione

In begehrter Wohnlage präsentiert sich diese kernsanierte Doppelhaushälfte als modernes Zuhause mit besonderer Wohnqualität, hochwertiger Ausstattung und einem spürbaren Gefühl von Ankommen. Nach der umfassenden Kernsanierung im Jahr 2026 erwartet Sie hier ein Erstbezug, der zeitgemäßen Wohnkomfort, stilvolle Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept harmonisch miteinander verbindet.

Auf ca. 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 520 m<sup>2</sup> großen Grundstück entfaltet sich ein großzügiges Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Komfort und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. Insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, bieten viel Raum für individuelle Lebensentwürfe – vom privaten Rückzugsort über Kinderzimmer bis hin zum Homeoffice.

Das Erdgeschoss bildet den einladenden Mittelpunkt des Hauses. Der großzügige, helle Wohn- und Essbereich überzeugt mit einem modernen Raumgefühl, viel Tageslicht und einer offenen, wohnlichen Atmosphäre. Von hier aus führt der direkte Zugang auf die ca. 31 m<sup>2</sup> große Terrasse, die den Innen- und Außenbereich auf besonders angenehme Weise miteinander verbindet. Der neu angelegte, gepflegte Garten schafft einen ruhigen, grünen Rahmen und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende oder Familienzeit im eigenen Zuhause.

Die durchdachte Einbauküche mit Siemens-Geräten fügt sich stimmig in das moderne Wohnkonzept ein und bietet sowohl im Alltag als auch beim Kochen mit Gästen ein komfortables Umfeld. Hochwertiges Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen verleiht dem Haus Wärme und Eleganz, während großformatige Fliesen in edler Natursteinbeziehungsweise Travertinoptik stilvolle Akzente setzen. Bereits der repräsentative Eingangsbereich mit Travertinbelag im Außenbereich vermittelt einen hochwertigen ersten Eindruck.

Auch die drei vollwertigen Badezimmer unterstreichen den gehobenen Anspruch der Immobilie. Hochwertige Sanitärkeramik, stilvolle Armaturen und eine geschmackvolle Materialauswahl schaffen ein elegantes, modernes Ambiente. Holzfenster mit Doppelverglasung und Außenrollos sorgen für Wohnkomfort, Energieeffizienz und ein angenehmes Raumgefühl.

Ein besonderes Plus ist das Busch-Jaeger Smart-Home-System im gesamten Haus, das eine

komfortable und zeitgemäße Steuerung verschiedener Wohnfunktionen ermöglicht. Ergänzt wird der hohe technische Standard durch moderne Haustechnik mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung und BioCat-Anlage.

Das Untergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten auf attraktive Weise: Die separat nutzbare Einliegerwohnung bietet zusätzlichen Freiraum für Gäste, ältere Kinder, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder eine flexible Nutzung nach individuellem Bedarf.

Im Dachgeschoss rundet eine charmante Loggia als geschützter Außenbereich das Wohnangebot ab und schafft einen besonderen Rückzugsort mit privatem Charakter. Eine Garage sowie eine zusätzliche Stellplatzmöglichkeit ergänzen das Gesamtbild dieser hochwertig sanierten Immobilie.

Dieses Haus verbindet moderne Technik, hochwertige Ausstattung und ein emotionales Wohngefühl zu einem Zuhause, das sofort bezugsbereit ist und zugleich langfristig überzeugt.

**Codice oggetto: 26225065 - 82166 Gräfelfing**

## Dettagli dei servizi

- \* Kernsanierung 2026 | Erstbezug nach Sanierung
- \* Ca. 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 520 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* 7 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer
- \* 3 vollwertige Badezimmer
- \* Gepflegter, neu angelegter Garten mit attraktiver Terrasse
- \* Weitläufige Terrasse mit ca. 31,53 m<sup>2</sup> und direktem Zugang vom Wohnbereich
- \* Großzügiger, heller Wohn- und Essbereich mit modernem Raumgefühl
- \* Hochwertige Einbauküche mit Siemens-Geräten
- \* Busch-Jaeger Smart-Home-System im gesamten Haus
- \* Holzfenster mit Doppelverglasung und Außenrollos
- \* Hochwertiges Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- \* Großformatige Fliesen in eleganter Naturstein-/Travertinoptik
- \* Hochwertige Sanitärkeramik und stilvolle Armaturen in den Bädern
- \* Repräsentativer Eingangsbereich mit edlem Travertinbelag im Außenbereich
- \* Separat nutzbare Einliegerwohnung im Untergeschoss
- \* Moderne Haustechnik mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung und BioCat-Anlage
- \* Charmante Loggia im Dachgeschoss als geschützter Außenbereich
- \* Garage sowie zusätzliche Stellplatzmöglichkeit

**Codice oggetto: 26225065 - 82166 Gräfelfing**

## Tutto sulla posizione

Gräfelfing zählt zu den exklusivsten Vorortgemeinden Münchens, die durch ihre wohlhabende und kultivierte Bevölkerung sowie ihre herausragende Infrastruktur besticht. Die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt verbindet urbanen Luxus mit der Ruhe und Weite einer grünen Umgebung, was Gräfelfing zu einem begehrten Refugium für anspruchsvolle Lebensstile macht. Die erstklassige Anbindung über schnelle S-Bahn-Verbindungen und Autobahnen garantiert mühelose Erreichbarkeit der Münchner Kultur- und Wirtschaftszentren, während die behutsame Entwicklung der Gemeinde den Erhalt eines eleganten, niedrig verdichteten Wohnumfelds sicherstellt. Dieses Zusammenspiel aus Prestige, Lebensqualität und nachhaltiger Wertstabilität macht Gräfelfing zu einem der gefragtesten Wohnstandorte im Premiumsegment.

Die Lage eröffnet ein Lebensgefühl von diskreter Exklusivität und stilvoller Privatsphäre. Hier verschmelzen großzügige Grünflächen mit einer hochwertigen Wohnbebauung, die den Bedürfnissen einer kultivierten Klientel gerecht wird. Die ruhige Atmosphäre und das gepflegte Ortsbild schaffen eine Oase der Erholung, die dennoch durch ein lebendiges kulturelles Angebot und eine exquisite Gastronomieszene bereichert wird. Dieses Umfeld spricht besonders jene an, die Wert auf einen anspruchsvollen Lebensstil legen, der Kultur, Genuss und Privatsphäre harmonisch vereint.

Vielfältige Annehmlichkeiten bereichern das Leben in Gräfelfing auf höchstem Niveau. Im Bereich der Gastronomie laden renommierte Restaurants und elegante Cafés wie das „Mai Chi“ oder die „Kyo Asian Fusion & Sushi Bar“ zu kulinarischen Genüssen ein, die keine Wünsche offenlassen. Für entspannte Stunden bieten charmante Bars wie der „Wilde Hirsch“ ein stilvolles Ambiente. Die hervorragende Erreichbarkeit der S-Bahn-Station Gräfelfing, nur etwa 9 Minuten zu Fuß entfernt, sowie mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe gewährleisten eine komfortable Mobilität. Kulturinteressierte profitieren vom nahegelegenen Bürgerhaus Gräfelfing, das mit vielseitigen Veranstaltungen und einem anspruchsvollen Programm begeistert. Ergänzt wird das Angebot durch gepflegte Parks und Grünanlagen, die zu erholsamen Spaziergängen einladen und das exklusive Wohnumfeld harmonisch abrunden.

Für anspruchsvolle Luxusliebhaber bietet Gräfelfing nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebenskonzept, das höchste Ansprüche an Qualität, Kultur und Privatsphäre erfüllt. Die Kombination aus erstklassiger Infrastruktur, exquisiten Freizeitmöglichkeiten und einer eleganten Wohnatmosphäre macht diesen Standort zu einer der begehrtesten Adressen für ein exklusives und genussvolles Leben am Rande Münchens.

**Codice oggetto: 26225065 - 82166 Gräfelfing**

## Ulteriori informazioni

### **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: 26225065 - 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](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)**