

82166 Gräfelfing

2- bis 4-Parteienhaus in Gräfelfing – Raum für Generationen mit Substanz, Freiraum und Perspektive.



Kaufpreis
1.647.000 €

Wohnfläche
271 m²

Zimmer
12

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn
089904204680
kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	271 m ²
Zimmer	12
Badezimmer	6
Schlafzimmer	6
Stellplätze	6
Grundstücksfläche	942 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.647.000 €
-----------	-------------

Ausstattung

Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung

Zustand

Baujahr	1976
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1976
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	23.11.2034
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchskennwert	202.9 9

Objekt-Titel

2- bis 4-Parteienhaus in Gräfelfing – Raum für Generationen mit Substanz, Freiraum und Perspektive.

Lage-Beschreibung

Lage – Familienfreundlich, naturnah und bestens angebunden

Dieses Mehrfamilienhaus liegt in einer der beliebtesten Wohngegenden Gräfelfings – ruhig, gewachsen und ideal für Familien, die ein sicheres Umfeld mit kurzen Wegen schätzen. Der lebendige Ortskern ist nur wenige Minuten entfernt und bietet alles, was den Alltag angenehm macht: Supermärkte wie EDEKA, REWE und Landsmann, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie charmante lokale Geschäfte.

Besonders für Familien ist die Nähe zu Bildungs- und Betreuungsangeboten ein großer Pluspunkt:

- Grundschule Gräfelfing
- Grundschule Lochham
- Kurt-Huber-Gymnasium Gräfelfing
- mehrere Kindergärten und Kitas in der direkten Umgebung

.....
Online-ID:
BNDBQVNX
.....

Objekt-Nr.:
1000-283
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Damit sind sichere Wege und kurze Fahrtzeiten garantiert – ein echtes Qualitätsmerkmal im Familienalltag.

Auch die Anbindung kann überzeugen:

- Die S-Bahn-Linie S6 (Station Gräfelfing) ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie Richtung Starnberg und Tutzing.
- Die Buslinien 268, 259 und 267 sorgen für flexible Mobilität innerhalb der Region und binden zuverlässig an Einkaufsmöglichkeiten, Nachbarorten sowie den S- und U-Bahnhof an.
- Mit dem Auto erreicht man über die A96 und den Mittleren Ring zügig die City – gleichzeitig beginnt das ruhige, grüne Würmtal praktisch vor der Haustür.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung einen hohen Wohlfühlfaktor: Spazierwege entlang des Würmparks, weite Grünflächen und die typischen gewachsenen Gärten des Würmtals verleihen dem Quartier eine entschleunigte, familienfreundliche Atmosphäre.

Diese Lage vereint alles, was Familien heute suchen: Natur, Sicherheit, kurze Wege und eine Infrastruktur, die den Alltag mühelos macht – eingebettet in eine der wertstabilsten Regionen des Münchner Westens.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklercourtage: Ohne zusätzliche Käuferprovision.

Der Makler hat nur mit dem Verkäufer einen Makler-Vertrag abgeschlossen. Gemäß § 656d BGB ist seitens des Verkäufers beabsichtigt, dass der Verkäufer eine Provision in Höhe von maximal 3,57 %, inkl. MwSt., auf den Käufer abwälzt. Zur Abwälzung muss der Käufer sein Einverständnis erklären und stellt eine gesonderte Position im künftigen notariellen Kaufvertrag dar.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter. Ebenso haben wir die Flächen zur Gartennutzung und Grundstücksgröße nicht überprüft, bzw. nachgemessen.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln. Auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen gehen wir davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1976 errichtet wurde; der Schlussabnahmeschein datiert aus dem Jahr 1977. Darüber hinaus übernehmen wir die Angaben aus dem aktuellen Energieausweis.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet.

Exposé Stand: 02.10.2026 - Änderungen vorbehalten

Ausstattungs-Beschreibung

Freuen Sie sich auf:

- + 4-Parteien-Haus in 82166 Gräfelfing
- + ca. 271 m² Wohnfläche
- + ca. 942 m² Grundstück
- + 12 Zimmer
- + 6 Schlafzimmer
- + laut aktuellen Objektdaten 6 Badezimmer
- + derzeit 4 Wohneinheiten
- + davon 1 Einheit vermietet
- + 3 Einheiten verfügbar
- + Möglichkeit zur veränderten Aufteilung bzw. Zusammenlegung der Einheiten
- + große Fensterflächen in den Wohneinheiten
- + durchgehender Balkon zur West- und Südseite
- + gewachsener Garten
- + Waschraum im Untergeschoss
- + separater Trockenraum
- + 2 Hobbyräume
- + 3 Garagen
- + 3 zusätzliche Stellplätze
- + Zentralheizung mit Öl
- + Baujahr nach vorliegenden Bauunterlagen ca. 1976
- + Schlussabnahmeschein aus dem Jahr 1977

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Objektbeschreibung

Manche Immobilien sind für einen bestimmten Lebensabschnitt gemacht. Andere bieten die Freiheit, sich mit ihren Bewohnern weiterzuentwickeln.

Dieses Mehrfamilienhaus in Gräfelfing verbindet rund 271 m² Wohnfläche, zwölf Zimmer und ein ca. 942 m² großes Grundstück mit einer ungewöhnlich flexiblen Aufteilung. Aktuell stehen vier Wohneinheiten zur Verfügung. Eine Einheit ist vermietet, drei Einheiten sind verfügbar.

Gerade darin liegt eine besondere Qualität des Hauses: Mehrere Generationen können unter einem Dach leben und dennoch eigenständige Wohnbereiche behalten. Ebenso lässt sich Eigennutzung mit Vermietung verbinden. Wer langfristig anders planen möchte, kann die bestehenden Einheiten nach den eigenen Vorstellungen weiterentwickeln. Nach den vorliegenden Angaben ist beispielsweise auch eine Zusammenlegung zu zwei großzügigeren Etagenwohnungen denkbar.

Die Räume werden durch große Fensterflächen geprägt und vermitteln eine angenehme Offenheit. Ein durchgehender Balkon zur West- und Südseite erweitert die Wohnbereiche nach draußen und schafft unterschiedliche Plätze für die sonnigen Stunden des Tages.

Eine zentrale Rolle spielt der gewachsene Garten. Auf einem Grundstück dieser Größe entsteht nicht nur Abstand zum Nachbarn, sondern echter Freiraum – für Familie, Rückzug, gemeinsame Zeit oder die behutsame Weiterentwicklung des Bestands.

Auch das Untergeschoss bietet zusätzliche Möglichkeiten. Neben Wasch- und Trockenraum stehen zwei Hobbyräume zur Verfügung, die beispielsweise für Arbeiten, Sport, kreative Tätigkeiten oder zusätzlichen Stauraum genutzt werden können.

Drei Garagen und drei weitere Stellplätze ergänzen das Angebot und unterstreichen die Alltagstauglichkeit auch für größere Familien oder mehrere Haushalte.

Wohnen, das Veränderungen mitträgt

Die vier bestehenden Einheiten ermöglichen Nähe, ohne Eigenständigkeit aufzugeben.

Eltern können mit erwachsenen Kindern unter einem Dach wohnen. Zwei Generationen können jeweils eine eigene Etage nutzen. Einzelne Wohnungen können vermietet bleiben oder später in die Eigennutzung überführt werden.

Diese Flexibilität macht das Haus besonders interessant für Käufer, die nicht nur die heutige Wohnsituation betrachten, sondern über Jahre und Generationen hinweg planen.

Dabei muss nicht alles neu gedacht werden. Die vorhandene Gebäudestruktur bildet eine Grundlage, die erhalten, modernisiert und den eigenen Vorstellungen entsprechend weiterentwickelt werden kann.

Sie suchen eine Immobilie, die gemeinsames Leben und eigenständiges Wohnen miteinander verbindet und zugleich langfristige Entwicklungsmöglichkeiten bietet? Fordern Sie das vollständige Exposé mit weiteren Informationen und Unterlagen an.

Impressionen



