



82166 Gräfelfing

Design-Domizil mit Spa-Bereich und hochklassiger Ästhetik in begehrtester Villenlage



4.495.000 €

Kaufpreis

226 m²

Wohnfläche

915 m²

Grundstücksfläche

5,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Nina Dreher

Tel.: +49 89 15 94 55-26

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	226 m²
Nutzfläche	300 m²
Grundstücksfläche	915 m²
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.495.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	27.06.2035
Baujahr (Haus)	2015
Energieverbrauchskennwert	22,7
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2015
letzte Modernisierung	2023



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Heller Sichtestrich im Erd- und Untergeschoss; weiße Sockelleisten
- Eichen-Dielenparkett, geölt, im Obergeschoss (ausgenommen die Bäder); weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, separat regulierbar über Raumthermostate
- Raumgliedernder Panoramakamin mit Holzbefeuerung und einer Verkleidung aus Naturstein und Metall im Wohn-/Essbereich
- KNX-System (Gira) im Erdgeschoss, zur Steuerung der Innen- und Außenbeleuchtung und der Metall-Raffstores
- Luxuriöse Einbauküche („Segni Up“ von Zampieri) mit Räuchereiche-Fronten, Kunststein-Arbeitsflächen in dunkler Marmor-Optik sowie Kochinsel samt Esstheke, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt Muldenlüfter, Backofen (beides Gaggenau), XXL-Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler (Miele), Weintemperierschrank (Liebherr), Quooker (gefiltertes, gesprudeltes, gekühltes und kochendes Wasser), Brotschneidemaschine, integriertes Spülbecken; zusätzliche Side-by-Side Kühl-Gefrier-Kombination mit Icemaker im Untergeschoss
- Teilerneuertes, helles Masterbad, gestaltet mit Feinstein in authentischer Naturstein-Optik und einer Design-Tapete, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Rainshower-Dusche samt Echtglas-Abtrennung, Mineralguss-Doppelwaschbecken mit Unterschrank und Unterputz-Armaturen (hangrohe), beleuchtetem Spiegel, WC, Handtuchwärmer, Unterputz-Radio, Lamellen-Jalousie und Deckenspots
- Teilerneuertes, helles Kinderbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Waschtisch einschl. Unterschrank, Armatur von hangrohe und beleuchtetem Spiegel, WC, elektrischem Handtuchwärmer und Deckenspots
- Gäste-WC mit Fenster, apart gestaltet mit Design-Tapete in Leder-Optik, ausgestattet mit schwarzem Waschbecken samt maßgefertigtem Unterschrank und Vola-Armatur, schwarzem WC (Duravit), maßgeschreinertem Wandschrank, indirekter Beleuchtung und rundem hinterleuchtetem Spiegel und Design-Leuchtoobjekt
- Maßeinbauten: mehrere Garderobeneinbauten mit durchdachtem Innenleben (darunter ein Einbau von Lema mit lederbezogenen Fronten), Masterankleide (Obergeschoss), Regaleinbauten und Schreibplatte im Homeoffice (Untergeschoss), ein Einbauschränk von Minotti im Fitnessbereich
- Vier Unterputz-Lautsprecher im Wohn-/Essbereich
- Drei Occhio-Designleuchten („Mito“) in der Diele
- Lichtvoute und Deckenspots im Wohn-/Essbereich und der anschließenden Küche
- Dimmbare Deckenspots in zahlreichen Räumen
- Beleuchteter, maßgefertigter Metall-Handlauf im Treppenhaus
- Design-Tapeten von Hermès und Ananbô
- Vollholz-Innentüren mit mattweißem Finish und mattschwarzen Beschlägen im Ober- und Untergeschoss
- Maßgefertigte Schwarzstahl-Glas-Elemente im Erd- und Untergeschoss



- Holz-Alu-Fenster, 3-fach isolierverglast, größtenteils abschließbar; Glasbrüstungen, wo im Obergeschoss bodentief; Schiebetüren zur Terrasse
- Elektrische Metallraffstores
- Maßgefertigte Vorhänge/Raffrollos im Masterschlafzimmer und beiden Kinderzimmern
- Spa-Bereich mit Klafs-Sauna samt Panorama-Glaswand, Sound-System und Sternenhimmel samt Farbwechsel; maßgeschreinerte Polsterbank, runder hinterleuchteter Spiegel, Marmor-Becken mit Vola-Armatur, Walk-in-Dusche mit Rainsky und Deckenspots, separate WC-Nische, Regal-Einbauten mit verspiegelter Rückwand
- LAN-Verkabelung
- Alarmanlage
- Fingerprint-Zugangssystem (Einfahrtstor und Haustür)
- Motorschloss-Haustür
- Video-Gegensprechanlage
- Doppelgarage mit Natursteinverkleidung, zwei funkgesteuerten Sektionaltoren, Deckenspots, Vorrüstung für E-Mobilität und Gartenzugang; mit Glaswänden als Showroom-Garage gestaltet; ein teilüberdachter Außenstellplatz
- Garten: professionell gestaltet von Gartenarchitekt Thomas Huth, Terrasse und Trittsteine aus Sellenberger Muschelkalk, Lichtschachtabdeckung auf der Terrasse aus gefrästem Muschelkalk, Muschelkalk-Wasserbecken mit Wasserspiel, Metall-Skulptur mit Lichtanschluss, umfangreiches Beleuchtungssystem (Bega-Leuchten, steuerbar über KNX), Bewässerungssystem, Mähroboter, Biohort-Gerätehaus mit Stromanschluss, im Boden eingelassenes Trampolin
- Zwei großflächige Pergolen (Renson, Modell „Camargue“) mit verstellbaren Lamellen-Dächern, Seiten-Screens und Heizstrahlern
- Maßgefertigtes hohes Einfahrtstor mit Unterflur
- Luft-Wärmepumpe
- Nach Absprache können Teile der eleganten Minotti-Möblierung gegen Ablöse übernommen werden



Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus präsentiert sich in absolut begehrter Gräfelfinger Villenlage. Anspruchsvolle Bebauung und große, üppig eingewachsene Grundstücke prägen die äußerst gepflegte, intakte und familienfreundliche Wohngegend. Dank seiner weit von der Straße zurückversetzten Gartenlage bietet das Haus herrliche Blicke ins Grüne und ein Maximum an Privatsphäre. Im Jahr 2015 fertiggestellt, wurde das Objekt zwischen 2020 und 2023 mit höchstem Stilempfinden aufgewertet, mit zahlreichen Annehmlichkeiten ausgestattet und mit exzellenter Ästhetik versehen. Unter der Leitung der renommierten Interiordesign-Firma Wohnkultur Egetemeier entstanden herausragende Interieurs mit edlem italienischem Flair und besonderer Strahlkraft.

Heller Sichtestrich und geölte Dielenböden, ein KNX-System und ein Panoramakamin, eine italienische Highend-Küche von Zampieri, Maßeinbauten, Tapeten von Hermès und Ananbô sowie weitere hochwertige Details unterstreichen die Qualität dieses Objekts.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 226 m² und zwei Wohngeschosse. Neben Wohnen, Essen und Kochen stehen drei (Schlaf-)Zimmer, eine stilvoll integrierte Ankleide, zwei Bäder sowie ein zusätzliches WC zur Verfügung. Im Untergeschoss kommen ein Spa mit Sauna, ein Fitnessbereich und ein Homeoffice hinzu. Der Außenbereich steht den Interieurs in nichts nach. Eine Natursteinterrasse mit Wasserspiel, zwei hochwertige Pergolen, eine moderne Skulptur, ein Bewässerungssystem und ein Mähroboter schaffen ein wahres Outdoor-Paradies. Die Außenanlagen und Terrassen wurden im Jahr 2022 von einem renommierten Gartenarchitekten neu gestaltet und durch eine stilvolle Doppelgarage mit Showroom-Charakter ergänzt. Komplettiert wird diese exklusive Immobilie durch nachhaltige Beheizung mittels einer Luft-Wärmepumpe.

Lage

Die eigenständige Gemeinde Gräfelfing gehört zu den attraktivsten, begehrtesten Wohngebieten im Münchner Südwesten. Durch den gewachsenen Ortskern, die hervorragende Infrastruktur und den einmaligen Freizeitwert genießt man hier höchste Lebensqualität. Große Grundstücke mit prächtigem altem Baumbestand verleihen Gräfelfing seinen unverwechselbaren Gartenstadt-Charakter.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Design-Domizil befindet sich in absoluter Bestlage, inmitten des historisch gewachsenen Villenviertels von Gräfelfing. Eine reizvolle Mischung aus denkmalgeschützten und modernen Anwesen prägt das ebenso exklusive wie familienfreundliche Wohnumfeld. Weitläufige Gärten mit parkähnlichem Flair unterstreichen das idyllische, intakte Ambiente.

Gräfelfing bietet alles, was das tägliche Leben angenehm und familienfreundlich macht: ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten, Kitas (darunter auch bilinguale und Waldorf-Einrichtungen), Schulen aller Sparten, Ärzte und Apotheken, Banken und Post, Bibliothek, Kino, zahlreiche Vereine, Tennis- und Reitmöglichkeiten. Die Erholungsgebiete des Würmtals und Fünfseenlandes mit renommierten Golfclubs und traumhaften Segelrevieren liegen ganz in der Nähe. Die schnell erreichbare S-Bahnhaltestelle „Gräfelfing“ sorgt für eine bequeme, direkte Verbindung in die Münchner City.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.



Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.













