



82166 Gräfelfing

Gräfelfing – Substanz trifft Lagequalität:
Mehrfamilienhaus für Investoren – jetzt anfragen.



2.260.000 €

Kaufpreis

271 m²

Wohnfläche

942 m²

Grundstücksfläche

12

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

**Selbstständige
Immobilienmaklerin bei RE/MAX
Prime**
Kristina Kühn
Tel.: 004989904204681

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	271 m²
Grundstücksfläche	942 m²
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	6
Stellplätze	6

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1976
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.260.000 €
-----------	-------------

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.11.2034
Baujahr (Haus)	1976
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	202.99
Primär-Energieträger	OEL



Ausstattung

Heizungsart		Befeuerung	
Zentralheizung	✓	Öl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung & Investment-Argumente – Substanz, Skalierbarkeit, Strategie

Flächen, die rechnen:

- Wohnfläche ca. 271 m²
- Grundstücksgröße ca. 942 m²

Das ist keine Standard-Immobilie – das ist Investorenfläche mit Perspektive. Großzügig, flexibel nutzbar, solide verwertbar. Hier wird nicht gewohnt – hier wird Rendite generiert.

Effiziente Struktur:

- 4 Wohneinheiten, klare Aufteilung
- 1 Einheit vermietet, 3 Einheiten sofort verfügbar

Maximale Gestaltungsfreiheit: sofort Einnahmen erzielen, Leerstand strategisch neu ausrichten, möblieren, aufwerten oder selbst nutzen – Sie entscheiden.

Raumvorteil:

- 12 Zimmer · 6 Schlafzimmer · 4 Bäder

Flächenproduktivität par excellence. Perfekt für breite Zielgruppen im Mietmarkt – von Familien über Senioren bis hin zu Co-Living-Konzepten.

- Helle Einheiten – starke Nachfrage:
- Große Fensterflächen in allen Einheiten

Belichtungsqualität als Miethebel. Freundliche Wohnatmosphäre = geringere Fluktuation + höhere Miete.

Substanz mit Spielraum:

- Bodenbeläge: Parkett, Laminat, Teppich – gepflegt und funktional
- Bäder mit Modernisierungspotenzial = Wertsteigerung auf Abruf

Hier investieren Sie nicht in Sanierungsstau, sondern in gezieltes Upgrading mit Renditehebel.

Parkraum – ein rares Gut:

- 3 Garagen
- 3 Außenstellplätze

In dieser Lage ein echtes Plus – steigert nicht nur den Mietpreis, sondern reduziert Verhandlungsbedarf beim Neuabschluss.

Technik, die mitdenkt:

- Öl-Zentralheizung, Heizkessel 2024 neu

Energieeffizienz auf aktuellem Stand. Zuverlässigkeit, Wartungsarmut, Kalkulationssicherheit.

Außenfläche mit Mehrwert:

- Großer, gepflegter Garten

Erhöhter Wohnkomfort für Mieter – oder Zukunftsoption für Terrassen, Spielflächen, Outdoor-Wohnen oder Mietsteigerungen.

Lage – kompromisslos gut:

- Gräfelfing, München-West: wer hier investiert, investiert in Wertstabilität, Nachfragekontinuität



und Top-Mieterzielgruppen.

Fazit für Performance-orientierte Investoren:

Diese Immobilie liefert: Cashflow, Kontrolle und Entwicklungsspielraum. Kein Denkmal. Kein Risikoobjekt. Ein Investment mit Substanz, Skalierbarkeit und Potenzial zur Performance-Optimierung.



Beschreibung

Klare Zahlen. Klare Struktur. Klare Entscheidung.

Dieses Mehrfamilienhaus in Gräfelfing bietet Ihnen alles, was Kapitalanleger suchen: Top-Lage im Münchner Westen, vier Wohneinheiten, attraktive Außenflächen, solide Substanz – und vor allem: Potenzial für Wertsteigerung und Optimierung.

Die Fakten:

- 4 Einheiten, flexibel nutzbar
- Zwei Vollgeschosse mit durchdachten, vermietungsstarken Grundrissen
- Separater Zugang zu jeder Einheit
- Rund 942 m² Grundstück in begehrter, ruhiger Wohnlage
- 3 Garagen + 3 Außenstellplätze = Parkplatzsicherheit für alle Mieter
- Großer Garten – als Wohnwertsteigerung oder Aufwertungspotenzial nutzbar
- Balkone nach Westen und Süden – begehrte Ausrichtung, optimale Vermietbarkeit
- Hobbyräume im UG mit klarer Mehrwertfunktion: Fitness, Lager, Homeoffice
- Solide Bauweise, gepflegter Zustand, sofort weiter nutzbar oder schrittweise entwickelbar

Für wen ist dieses Objekt interessant?

- + Für Investoren, die beste Vermietbarkeit mit Entwicklungspotenzial kombinieren möchten
- + Für Kapitalanleger, die auf ruhige, stabile Lagen im Münchner Umland setzen
- + Für Käufer mit Weitblick, die Substanz und Struktur zu schätzen wissen

Ihr Vorteil:

Gräfelfing zählt zu den wertstabilsten Lagen Münchens. Der Mix aus ruhigem Wohnumfeld, exzellenter Anbindung (S-Bahn, A96, A99) und hoher Nachfrage macht dieses Objekt zu einer sicheren, skalierbaren Investition. Die Größe und Aufteilung der Einheiten ermöglicht flexible Nutzung: Mehrgenerationenwohnen, Teil-Selbstnutzung, Vollvermietung oder möblierte Kurzzeitvermietung – alles ist denkbar.

Kurzum:

Dieses Objekt liefert sofortige Mieteinnahmen, langfristige Wertstabilität und strategische Entwicklungsmöglichkeiten in einem der gefragtesten Wohnstandorte Bayerns.

Zahlen. Strategie. Performance. Genau das, was kluge Investoren erwarten.

Lage

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in einer der etablierten Wohngegenden von Gräfelfing, nur wenige Minuten vom lebendigen Ortskern entfernt. Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte wie EDEKA, REWE und Landsmann sind schnell erreichbar, ebenso Bäckereien, Apotheken, Ärzte und kleine, lokale Geschäfte.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Grundschule Gräfelfing
- Grundschule Lochham
- Gymnasium Gräfelfing (Kurt-Huber-Gymnasium)
- mehrere Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel und alltagsfreundlich:

Die S-Bahn-Linie S6 (Station Gräfelfing) ist gut erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung Richtung München Innenstadt sowie nach Starnberg/Tutzing.

- Mehrere Buslinien (268, 259, 267) sorgen für eine zuverlässige Anbindung an die umliegenden



Ortsteile, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie den S- und U-Bahnhof – ideal für eine flexible Mobilität im Alltag.

- Auch mit dem Auto ist man optimal angebunden: Über die A96 und den Mittleren Ring erreicht man München zügig, während zugleich die Würmtal-Region eine landschaftlich attraktive und ruhige Umgebung bietet.

Erholung beginnt direkt vor der Haustür: Spazierwege entlang des Würmparks, kleine Grünflächen sowie gewachsene Gärten prägen das ruhige Wohnumfeld und unterstreichen den hohen Freizeitwert dieser Lage.

Diese Kombination aus Infrastruktur, Natur, guter Erreichbarkeit und einem sicheren, gepflegten Umfeld macht die Adresse zu einem besonders gefragten Standort im Münchner Westen.

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: 29.12.2025 - Änderungen vorbehalten





KRISTINA KÜHN





THE
RE/MAX
COLLECTION®



RE/MAX
Prime

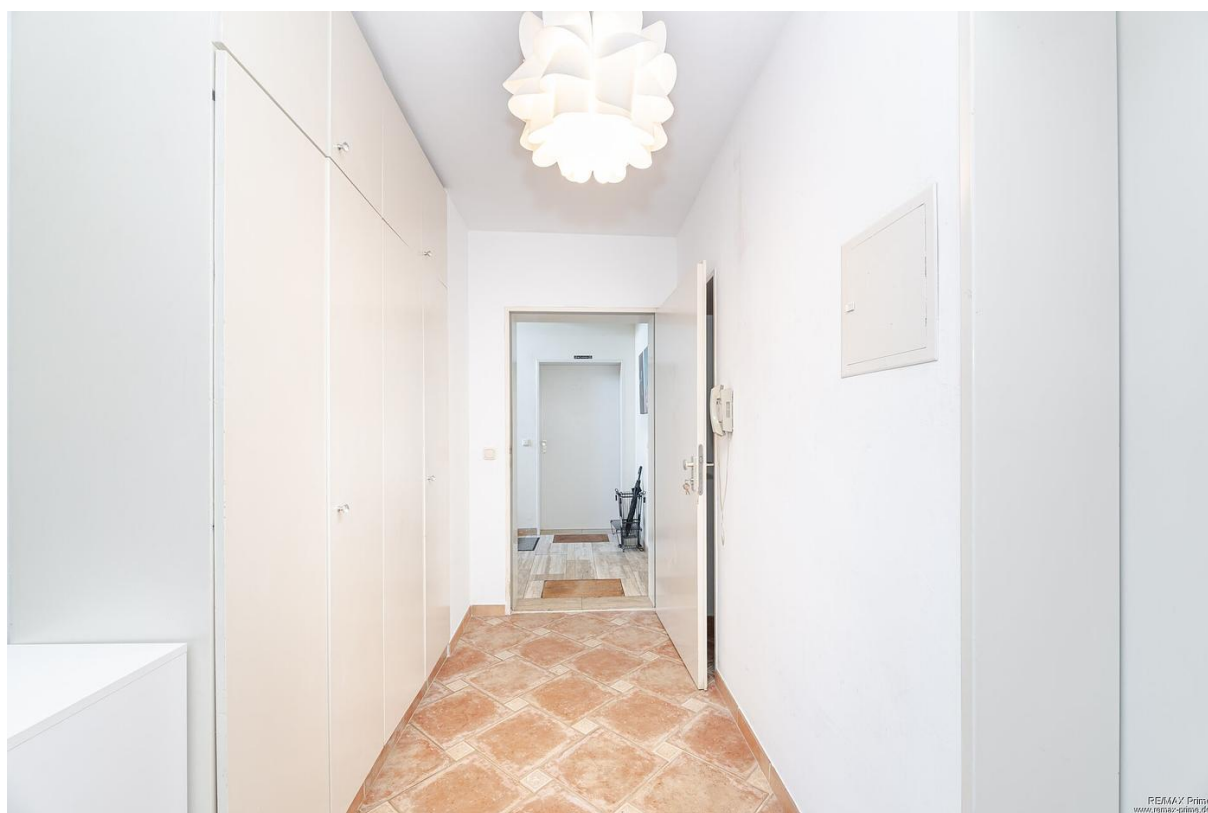
WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de





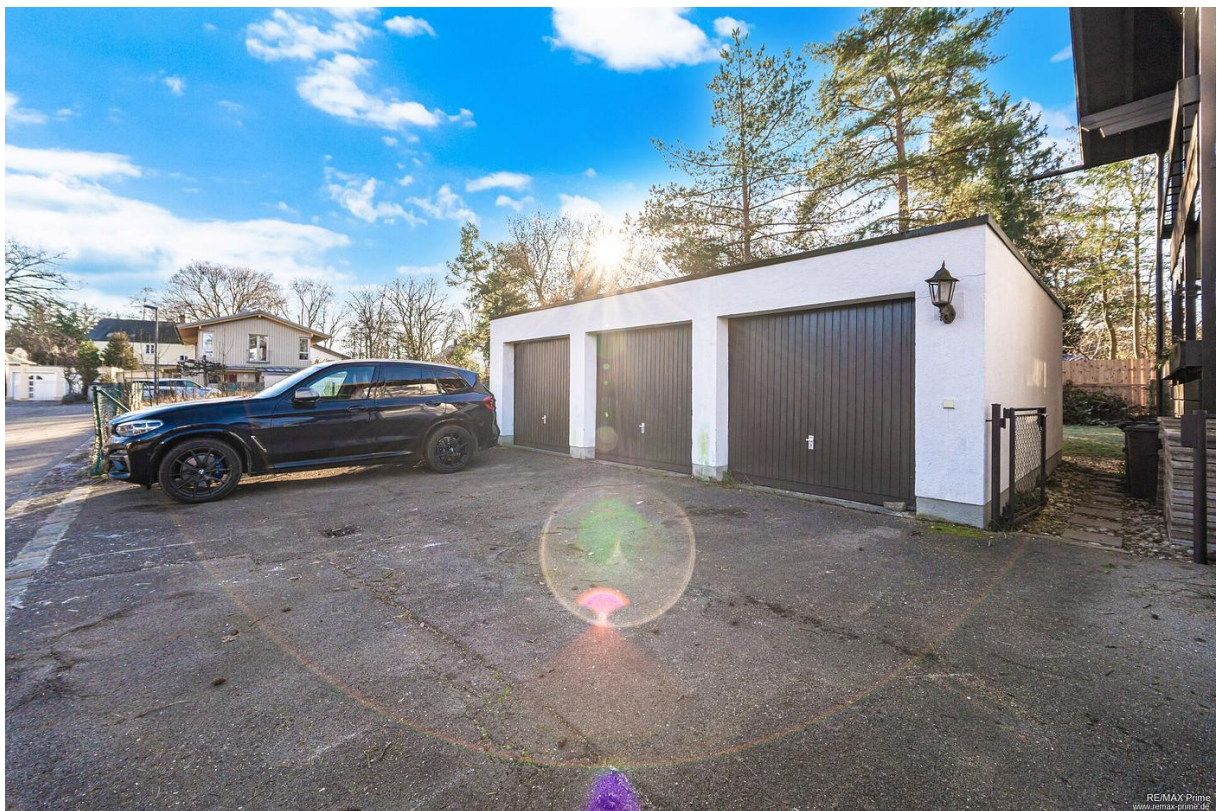


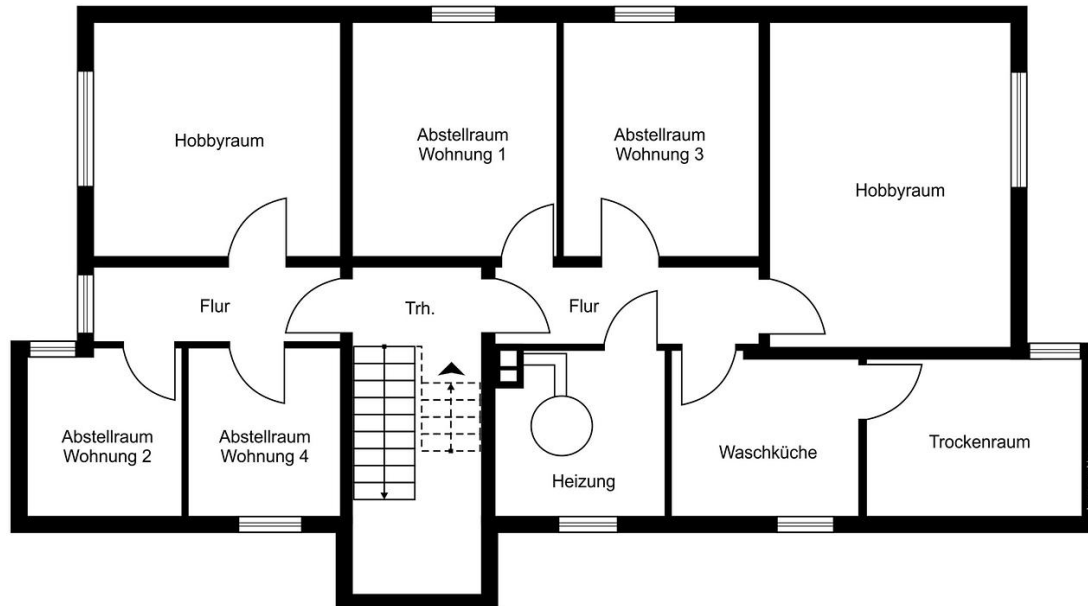




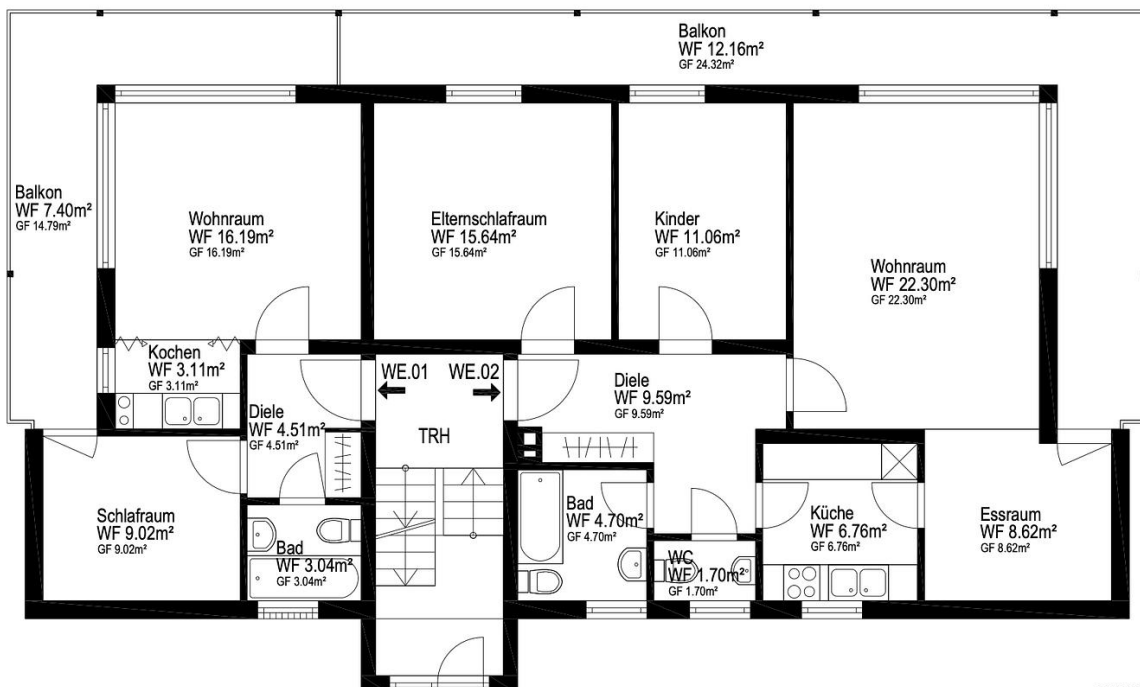




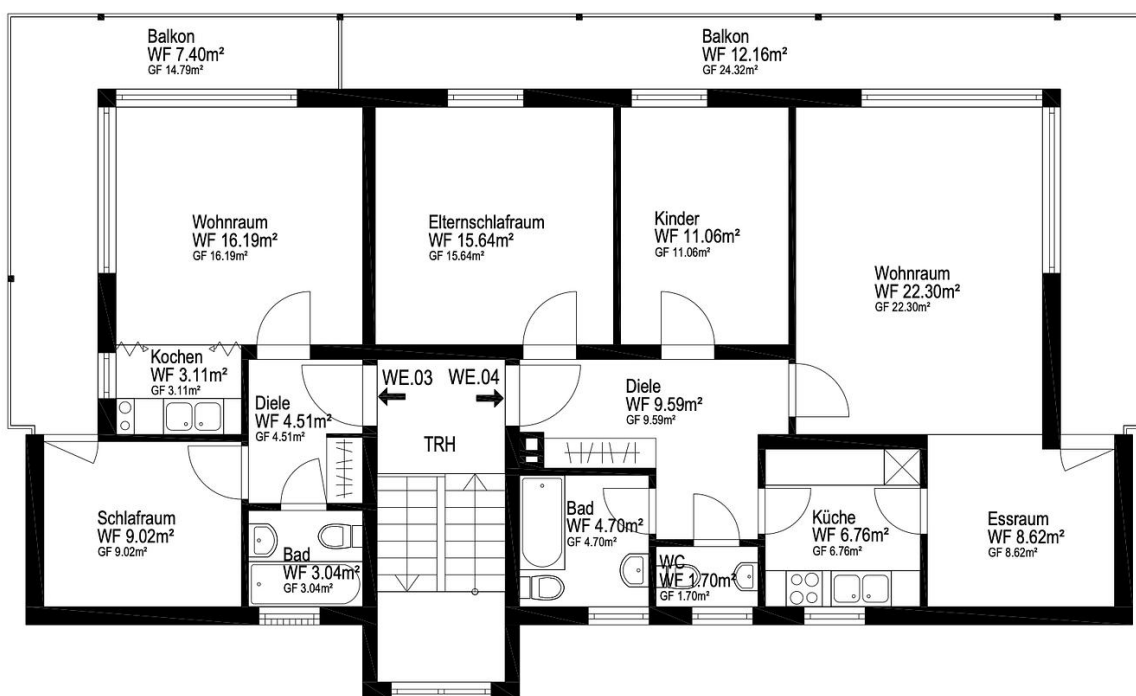




PEMAX Prime
www.prima-plan.de



PEMAX Prime
www.prima-plan.de



RE/MAX Prime
www.remax-prime.de

Außerhalb der Öffnungszeiten mit meiner digitalen Assistenz sprechen? Natürlich eine Option!



Kristina Kühn
KI-Assistenz
Telefon 089 628 28 785

Weil Immobilienfragen keine Öffnungszeiten kennen!
Erreichbar an 7 Tagen/24 Stunden unter Tel: 089 628 28 785

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



RE/MAX
Prime

**Immobilienfragen?
Ich antworte in 31 Sprachen!
An 7 Tagen/24 Stunden
Tel: 089 628 28 785**

**Meine künstliche Assistentin Alexa Prime
hat die Antwort auf Deine Fragen - in Deiner Sprache.**

KK

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de