



82166 Gräfelfing

Großzügiges Familiendomizil mit Spa-Bereich, Traumgarten und Pool in Villenlage



5.230.000 €

Kaufpreis

297 m²

Wohnfläche

1663 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Nina Dreher

Tel.: +49 89 15 94 55-26

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	297 m²
Nutzfläche	525 m²
Grundstücksfläche	1.663 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	5.230.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.05.2035
Baujahr (Haus)	1928
Energieverbrauchskennwert	115,9
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1928
letzte Modernisierung	2015
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓
unterkellert	
unterkellert	ja

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Dielenparkett, geölt; weiße Sockelleisten
- Elektrische Fußbodenheizung im Eingangsbereich, Flur und Gäste-WC (Erdgeschoss)
- Raumgliedernder Panoramakamin zwischen Wohn- und Essbereich
- SONOS-Soundsystem im Erdgeschoss
- Wandmontiertes XXL-TV-Gerät (Samsung) im Wohnbereich
- Bodenstrahler im Wohnbereich
- Teilweise bodenbündige Konvektor-Heizung
- Marken-Einbauküche (Alno) mit matt anthrazitfarbenen bzw. mattweißen Fronten, Koch-/Arbeitsinsel mit beidseitigem Stauraum sowie schwarzen Granit-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Cerankochfeld, breitem Backofen (beides Küppersbusch), Geschirrspüler (Miele, neu in 2020), Side-by-Side-Kühl-Gefrier-Kombination mit innenliegendem Icemaker (Siemens), Edelstahl-Spülbecken samt Gastro-Armatur
- Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit anthrazitfarbenen Bodenfliesen in Schiefer-Optik und cremefarbene Wandfliesen, ausgestattet mit Badewanne, bodengleicher Walk-in-Dusche mit Glas-Schiebetür und RainSky, breitem Doppel-Waschtisch samt zweier Einsatzbecken (Villeroy Boch), Unterschrank und Dornbracht-Unterputzarmaturen, Spiegelschrank, WC, Deckenspots hybrider Fußbodenheizung
- Helles Duschbad (Dachgeschoss), gestaltet mit grauem Granit, ausgestattet mit Dusche, Doppel-Waschtisch mit zwei Einsatzbecken, Unterschrank und Spiegel, WC, Bidet, Handtuchheizkörper und Deckenspots
- Duschbad (Untergeschoss), gestaltet mit hellen Fliesen, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, WC, beleuchtetem Spiegel, Handtuchheizkörper, Deckenspots und Waschmaschinenanschluss
- Maßeinbauten in mehreren Räumen über alle vier Geschosse
- Deckenspots in mehreren Räumen
- Weiße Kassetten Türen mit verchromten Bauhaus-Beschlägen
- Holzfenster, 2-fach isoliert verglast
- Lamellen-Schiebeläden vor dem Masterschlafzimmer und der Ankleide
- Elektrische Metallraffstores an dem Wohnzimmer-Anbau
- Hagelfeste Schattierung am Wintergarten
- Klafs-Sanarium 18033 mit Panorama-Glaswand und Dusche samt Schwall-Auslass und Kneippschlauch
- LAN-Verkabelung
- Wasserenthärtungsanlage (BWT)
- Doppelgarage mit funkgesteuertem Rollltor, Wasser- und Stromanschluss sowie zweiflügeliges Tor



zum Garten

- Hinterer Gartenbereich professionell gestaltet von Christiane von Burkeroda, hochwertig bepflanzt, steinumrahmter Freisitz mit Quellstein, BUS-gesteuertes Beluchtugssystem
- Sommerhaus, elektrisch beheizbar
- Pool mit Folienauskleidung und manueller Rollabdeckung
- Hartholz-Terrasse mit elektrischer Markise
- Vorbereitung für Gegensprechanlage am Beginn der Einfahrt
- Solarthermie zur Unterstützung der Gasheizung (Warmwasserbereitung)



Beschreibung

Eingebettet in das Gräfelfinger Villenviertel und weit zurückversetzt von einer ruhigen Anwohnerstraße, bietet dieses geräumige Einfamilienhaus ein hohes Maß an Privatsphäre, ein familienfreundliches, nobles Umfeld sowie reichlich Platz und Entfaltungsmöglichkeiten.

Erbaut 1928 als klassisches „Kaffeemühlenhaus“ mit nahezu quadratischer Grundfläche und charakteristischem Walmdach, vermittelt das Objekt bis heute großbürgerliches Flair und Weitläufigkeit. In den 1990er Jahren, 2007/08, 2011 und 2015 wurden Erweiterungen und Modernisierungen vorgenommen. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 297 m² und drei Wohngeschosse. Im Untergeschoss sind ein Wellness-Bereich mit Sauna, flexibel nutzbare Hobbyflächen sowie Hauswirtschafts- und Abstellräume untergebracht.

Ein absolutes Highlight ist der traumhaft schöne Garten, der von der renommierten Gartendesignerin Christiane von Burkersroda gestaltet wurde. Eine hochwertige Bepflanzung und stimmungsvolle Sitzplätze lassen ein privates Paradies entstehen. Ein Pool lädt zur Erfrischung und sportlicher Aktivität ein; zur vielseitigen Nutzung bietet sich ein beheizbares Sommerhaus an. Komplettiert wird dieses Familiendomizil durch eine Doppelgarage mit funkgesteuertem Rolltor, Wasser- und Stromanschluss. Eine ca. 2015 installierte Solarthermie-Anlage unterstützt die Gasheizung.

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 Familiendomizil 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 nur sieben Gehminuten entfernte 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.









