



## 82166 Gräfelfing

# Hochklassiges Architektenhaus mit traumhaftem Garten und Wärmepumpe in Bestlage



**4.270.000 €**

Kaufpreis

**329 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2014 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Nina Dreher

Tel.: +49 89 15 94 55-26

[anfragen.gr@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.gr@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	329 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	491 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.014 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

### Preise & Kosten

Kaufpreis	4.270.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	02.06.2035
Baujahr (Haus)	2008
Endenergiebedarf	61,2
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2008
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Dielenparkett in den Wohn- und Schlafräumen; Feinsteinfliesen in Naturstein-Optik in der Diele, in den Bädern und weitgehend im Untergeschoss, die Feinsteinflächen besitzen
- Fußbodenheizung
- Holzbefuerter Panoramakamin im Wohn-/Essbereich
- Miele-Einbauküche mit mattweißen, grifflosen Fronten, Koch-/Essinsel und Naturstein-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld (alles Miele), Backofen einschl. Pyrolyse-Funktion, Wärmeschublade, Geschirrspüler, XXL-Kühlschrank mit Gefrierfach (alles Miele), deckenmontiertem Dunstabzug (Novy, neu in 2013) sowie Edelstahl-Spüle; dimmbare Occhio-Lichtschiene
- Hauptbad, gestaltet mit sandfarbenem Feinstein in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne (Duravit), bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und Shampoo-Nische, breitem Waschtisch einschl. Unterschrank, WC (Starck für Duravit), beleuchtetem Spiegel, zwei wandmontierten Badschränken, Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper
- Kinder-Duschbad, analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche, Waschbecken, WC (beides Duravit), beleuchtetem Spiegel, Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper
- Zusätzliches Duschbad (Untergeschoss), analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche, Waschbecken, WC (beides Duravit), beleuchtetem Spiegel und Fußbodenheizung
- Maßeinbauten: zwei Garderobenmöbel in der Diele, deckenhohe Bücherregal im Arbeitszimmer (neu in 2013), Regalsystem in der Masterankleide, Schrank-/Regaleinbau in einem der Kinderzimmer
- Kleines BUS-System zur Steuerung der Metall-Raffstores
- Deckenspots in mehreren Räumen
- Wandintegrierte Stufenbeleuchtung mit Farbwechsel im Treppenhaus
- Weiße Innentüren mit wandbündigen Zargen samt Schattenfuge, stumpf einschlagend, mit verdeckten Bädern und Design-Beschlägen; größtenteils deckenhohe Türleibungen mit Oberlicht
- Holz-Alu-Fenster, 2-fach isolierverglast
- Elektrische Metall-Raffstores, separat oder per BUS-System steuerbar
- LAN-Verkabelung
- Sanarium (Klafs) im Untergeschoss
- Wasserenthärtungsanlage (Hydrolon)
- Video-Gegensprechanlage mit Displays im Erd- und Obergeschoss
- Doppelgarage mit zwei funkgesteuerten Toren, Wallbox (gespeist durch Photovoltaik) sowie Abstellfläche für Fahrräder, Gartengeräte etc.
- Photovoltaik-Anlage (E3/DC Pro, neu in 2020)
- Luft-Wärmepumpe (Viessmann, neu in 2022)
- Garten: entworfen, umgesetzt und bis heute gepflegt von Gartenbau Majuntke; der Garten wurde in dem Bildband „100 Traumgärten in Deutschland“ vorgestellt; Naturstein-Zuwegung mit



Beleuchtung zum Haus; leicht erhöhte Hartholz-Terrasse nach Süden, Natursteinterrasse nach Westen, Beleuchtungen und Stromanschlüsse auf den Terrassen; hochwertige, prachtvoll eingewachsene Bepflanzung (Hartriegel, Ahorn, Bambus, Hortensien, Rhododendren, Zwiebelblüher, Stauden); ökologisch aufgeforsteter, naturnaher Waldbereich nach Norden; Gartenbeleuchtung und Regenwasser-Zisterne zur Gartenbewässerung



## Beschreibung

Eine moderne Formensprache, großflächige Glasfronten, ein durchdachter Grundriss und die ästhetische Innengestaltung zeichnen dieses individuell geplante, freistehende Einfamilienhaus aus. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 329 m<sup>2</sup> und umfasst neben Wohnen, Essen und Kochen, eine TV-Lounge/Bibliothek, ein Arbeitszimmer sowie drei bildschöne Schlafräume, eine Ankleide und zwei Bäder. Hinzu kommen im hochwertig gestalteten Souterrain ein Spa-Bereich mit Sauna und Duschbad, ein tagheller Hobbyraum sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen.

Eine elegante Miele-Küche, ein holzbefuerter Kamin, Eichen-Dielenparkett, ein Sicherheitskonzept und puristische Badgestaltung schaffen ein exklusives Wohnumfeld, das bei aller Klarheit ein besonderes Wohlfühlambiente vermittelt. Ein absolutes Highlight ist der professionell angelegte Süd-West-Garten mit zwei sonnigen Terrassen und einem idyllischen Waldbereich, der in dem Bildband „100 Traumgärten in Deutschland“ vorgestellt wurde. Komplettiert wird dieses Familiendomizil durch eine Doppelgarage mit Wallbox. 2020 wurde eine Photovoltaik-Anlage installiert und 2022 eine Luft-Wärmepumpe eingebaut.

Dieses einladende Familiendomizil präsentiert sich in absolut begehrter Gräfelfinger Villenlage. Anspruchsvolle Bebauung und große, üppig eingewachsene Grundstücke prägen die äußerst gepflegte, intakte Wohngegend. Dank seiner weit von der Straße zurückversetzten Lage bietet das Haus eine hohe Privatsphäre und herrliche Gartenblicke.

## 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.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Architekten-Villa 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.









