

## 82166 Gräfelfing

# Ein 4-Parteien-Haus für Generationen – mit Substanz, Freiraum und Perspektive



Kaufpreis  
**1.647.000 €**

Wohnfläche  
**271 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**12**

Ihr Ansprechpartner  
**RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH**

Kristina Kühn  
089904204680  
kk@remax-prime.de

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 271 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 12                 |
| Badezimmer        | 6                  |
| Schlafzimmer      | 6                  |
| Stellplätze       | 6                  |
| Grundstücksfläche | 942 m <sup>2</sup> |

### 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<br>9  |

### Objekt-Titel

Ein 4-Parteien-Haus für Generationen – mit Substanz, Freiraum und Perspektive

### Lage-Beschreibung

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

.....  
Online-ID:  
HTUZQGHT  
.....

Objekt-Nr.:  
1000-282  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

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: 28.06.2026 - Änderungen vorbehalten

## Objektbeschreibung

---

Ein Haus gewinnt seinen Wert nicht allein durch Quadratmeter. Entscheidend ist, welche Möglichkeiten es seinen Bewohnern über viele Jahre eröffnet.

Dieses Mehrfamilienhaus in gewachsener Wohnlage von Gräfelfing verbindet rund 271 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwölf Zimmer und ein ca. 942 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit einer außergewöhnlich flexiblen Gebäudestruktur. Aktuell ist das Haus in vier Wohneinheiten aufgeteilt. Eine Einheit ist vermietet, drei Einheiten stehen derzeit zur Verfügung.

Damit eignet sich die Immobilie für sehr unterschiedliche Lebensmodelle. Mehrere Generationen können unter einem Dach wohnen und dennoch ihre Eigenständigkeit bewahren. Eltern und erwachsene Kinder können separate Bereiche nutzen, zwei Familien können sich das Haus teilen oder einzelne Einheiten können weiterhin vermietet werden.

Ebenso besteht die Möglichkeit, die vorhandenen Wohneinheiten zusammenzuführen und beispielsweise zwei großzügige Etagenwohnungen entstehen zu lassen. Das Haus gibt damit keinen festen Lebensentwurf vor, sondern bietet die Freiheit, Nutzung und Aufteilung an die eigenen Bedürfnisse anzupassen.

Große Fensterflächen sorgen in den einzelnen Einheiten für viel Tageslicht. Der durchgehende Balkon auf der West- und Südseite erweitert die Wohnbereiche nach außen und schafft einen angenehmen Bezug zum Garten.

Besonders wertvoll ist das ca. 942 m<sup>2</sup> große Grundstück. Der gewachsene Garten bietet Freiraum und Privatsphäre und bildet einen ruhigen Gegenpol zur Nähe zur Landeshauptstadt.

Auch das Untergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten deutlich. Neben Wasch- und Trockenraum stehen zwei Hobbyräume zur Verfügung – geeignet für persönliche Interessen, Arbeiten, Sport oder zusätzlichen Stauraum.

Drei Garagen und drei weitere Stellplätze ergänzen das Raumangebot und bieten auch für größere Familien oder mehrere Wohneinheiten eine komfortable Parksituation.

### Wohnen über Generationen

Die Struktur des Hauses schafft eine seltene Verbindung aus Nähe und Eigenständigkeit.

Wer gemeinsam mit Eltern, erwachsenen Kindern oder anderen Familienmitgliedern leben möchte, findet hier getrennte Wohnbereiche innerhalb einer Immobilie. Gleichzeitig lässt sich das Haus langfristig verändern, wenn sich familiäre Anforderungen wandeln.

So kann heute eine Wohnung vermietet werden, während andere Bereiche selbst genutzt werden. Später können Einheiten verbunden oder innerhalb der Familie neu verteilt werden.

Gerade diese Wandelbarkeit macht die Immobilie für Menschen interessant, die nicht kurzfristig denken, sondern ein Zuhause suchen, das unterschiedliche Lebensphasen mittragen kann.

Wenn Sie eine Immobilie suchen, die langfristigen Familienbesitz, flexible Wohnformen und ein großzügiges Grundstück in gewachsener Gräfelfinger Lage miteinander verbindet, fordern Sie gerne das vollständige Exposé und die weiterführenden Unterlagen an.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Ausstattung auf einen Blick:

- + 4-Parteienhaus in Gräfelfing
- + Baujahr nach vorliegenden Bauunterlagen ca. 1976
- Schlussabnahmeschein aus 1977
- + ca. 271 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + ca. 942 m<sup>2</sup> Grundstück
- + 12 Zimmer
- + 6 Schlafzimmer
- + 6 Badezimmer
- + aktuell 4 Wohneinheiten
- + 1 Wohneinheit vermietet
- + 3 Wohneinheiten kurzfristig verfügbar
- + Möglichkeit zur Zusammenlegung der Einheiten
- beispielsweise Nutzung als zwei großzügige Etagenwohnungen denkbar
- + große Fensterflächen in allen Einheiten
- + durchgehender Balkon zur West- und Südseite
- + gewachsener Garten
- + Waschraum im Untergeschoss
- + separater Trockenraum
- + 2 Hobbyräume
- + 3 Garagen
- + 3 zusätzliche Stellplätze
- + Zentralheizung mit Öl

Zur Kalkulation:

Dieses großzügige Areal mit einer Grundstücksfläche von 942 m<sup>2</sup> eröffnet anspruchsvollen Bauherren, Investoren und Modernisierern eine bemerkenswerte Ausgangslage. Ob für die Verwirklichung eines individuellen Neubaus oder die Revitalisierung des Bestands: Die kaufmännische Basis setzt Maßstäbe.

Die kaufmännische Einordnung im Detail:

Fundierte Bodenwertermittlung:

Bei einem offiziellen Bodenrichtwert von 2.000 € pro m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2026) beläuft sich der reine Grundstückswert auf 1.884.000 €.

Der Angebotspreis wurde bewusst auf 1.647.000 € festgesetzt. Damit liegt der Erwerbspreis bereits 237.000 € unter dem reinen Bodenrichtwert.

Wenn Sie eine Immobilie suchen, die langfristigen Familienbesitz, flexible Wohnformen und ein großzügiges Grundstück in gewachsener Gräfelfinger Lage miteinander verbindet, fordern Sie gerne das vollständige Exposé und die weiterführenden Unterlagen an.



