



82166 Gräfelfing

Rarität in bester Gräfelfinger Villenlage mit Pool, Panorama-Kamin & Spa



6.380.000 €

Kaufpreis

393 m²

Wohnfläche

760 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Spencer Hippe

Tel.: +49 89 15 94 55-16

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	393 m ²
Nutzfläche	555 m ²
Grundstücksfläche	760 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	6.380.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.06.2033
Baujahr (Haus)	2022
Endenergiebedarf	13,9
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2022
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Modernes Eichen-Fischgrätparkett, geölt, im Erd- und Obergeschoss, Natursandsteinfließen im Entree; Eichen-Dielenparkett im Unter- und Dachgeschoss (ausgenommen Bäder und WCs)
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen einzeln ansteuerbar (regulierbar)
- BUS-System zur Steuerung der Raumtemperatur, der Innen- und Außen-Beleuchtung, der Jalousien und der Alarmanlage
- Freitragende Treppe mit Eichenstufen und Glas- und Sichtbeton-Wand
- Panorama-Kamin mit massiven Messingplatten, gearbeiteten Feuertisch und drei Sichtseiten (Schinharl) im Wohn-/Essbereich; wandbündig integrierte Holzlege; dank hoher Brennfläche ist das Feuer auch während des Essens und Kochens erlebbar
- Schreiner-Einbauküche (Manufaktur für neue Räume) mit monolithischer Koch-/Essinsel bestehend aus beidseitigem Stauraum und bayerische Naturstein-Arbeitsplatte mit eingelassenem Waschbecken und Kräuterbeet/Eisbecken von Fa. Hauser, Arbeitshöhe ca. 1,10 m, ausgestattet mit breitem Cerankochfeld samt Muldenlüfter, Edelstahlbecken samt Gastro-Einsatz, Quooker (Kochendwasser, gesprudelt bzw. gefiltertes stilles Kaltwasser), zwei Gastro-Geschirrspülern (extra leise, Miele), Backofen, Dampfgarer mit Grillfunktion, Wärmeschublade (alles Gaggenau), French-Door-Kühlschrank mit extrabreiten und zweiflügligen Türen sowie breiten Gefrierschubladen mit integriertem Ice-Cube-Maker (Liebherr)
- Speisekammer/Vorbereitungsküche mit professioneller Edelstahl-Ausstattung (Kühlschrank und Spüle, GGM Gastro)
- Hochwertige Schreiner-Maßeinbauten (Manufaktur für neue Räume) im Garderobenraum, im Mudroom, im Unter- und im Dachgeschoss; zweiflügelige maßgefertigte Haustür
- Masterbad (Dachgeschoss), gestaltet mit hellem Natursandstein; ausgestattet mit freistehender Wanne; bodengleicher Walk-in-Dusche inkl. Rainshower und beleuchteten Shampoo-Nischen; großzügig gestaltet mit zusätzlicher Handbrause sowie Kneippschlauch – alle Elemente sind nebeneinander mit ausreichend Platz angebracht; breiter Waschtisch mit zwei Aufsatzbecken; Gessi-Armaturen mit bronzefarbenem Finish und Zengarten; separates WC mit Dusch-WC (Axent); Vorbereitung für einen beheizbaren Handtuchhalter; Vorbereitung für eine Infrarotsitz- bzw. Liegefläche zur späteren Nachrüstung.
- Panorama-Sauna (Tulikivi) im Masterbad, aus charaktervollem Altholz gefertigt, mit zwei breiten, langen Liegen und zusätzlichen Sitzbänken auf der unteren Ebene ausgestattet; Tulikivi-Speckstein-Ofen für langanhaltende Wärmespeicherung; indirekte Beleuchtung rund um die Liegen für stimmungsvolles Ambiente; integrierter Lichtauslass zur Inszenierung eines beleuchtbaren Kristalls
- Duschbad (Obergeschoss), ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche, Holz-Waschtisch samt Aufsatzbecken und Gessi-Armatur, beleuchteter Wandnische und WC
- Kinderbad (Erdgeschoss), gestaltet mit großformatigem dunklem Feinstein, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Doppel-Waschtisch samt maßgeschreinertem Unterschrank und beleuchtetem Spiegel, Gessi-Armaturen und Dusch-WC



(Axent)

- Duschbad (Untergeschoss), ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche, Waschbecken und WC
- Mudroom mit hochwertigen italienischen Feinsteinfliesen und nahtlosem Übergang in die Garage, rundum geflieste Wände mit weißen Metrofliesen, bodenbündigem Abfluss und Handbrause zum Säubern von Stiefeln, Hund oder Fahrrad, extra tiefem Edelstahlwaschbecken über die gesamte Breite mit zwei Wasserhähnen, zimmerhohen Stahlregalen mit Gitterrosten zum Trocknen und Abtropfen sowie praktischem, türlosen Durchgang in die Garderobe
- Schalllex-Türen im Musikzimmer, Masterbad, in den Büros und in den Schlafzimmern im EG und UG
- Zahlreiche Deckenspots auf allen Geschossen, mit zahlreichen eingelassenen Spots, im Erdgeschoss und Obergeschoss individuell ausrichtbar
- Außergewöhnlich viele Steckdosen in sämtlichen Räumen, Fluren sowie der Garage – an den Außenwänden vielfach schaltbar, ideal für indirekte Beleuchtung oder saisonale Nutzung wie Weihnachtsbeleuchtung
- Edle weiße Holz-Innentüren in zeitlos-modernem Design (ca. 2,20 m Höhe) mit klassischen Design-Beschlägen im Bauhaus-Stil; vom deutschen Premiumhersteller Brüchert & Kärner, Modell „Puristen 2“; ausgestattet mit flächenbündigen Türdrückern BK.6.E in Weiß; passende, durchlaufende weiße Fußleisten.
- Weiße Holz-Alu-Sprossenfenster (Internorm), 3-fach isolierverglast
- Handgefertigte Fensteroliven aus massivem Messing an sämtlichen Sprossenfenstern und -türen in hochwertiger Manufakturqualität
- Elektrische Metallraffstores
- LAN-Verkabelung
- Deckenbündige Lautsprecher im Obergeschoss, eine Kombination aus hochwertigen SONOS-Lautsprechern und integrierten Deckenlautsprechern von Bowers & Wilkins; ausgestattet mit drei SONOS-Verstärkern und zwei Subwoofern
- Zentrales Wohnraumbelüftungssystem (Zehnder ComfortAir), Lüftungsanlage mit Außenluftfilterung und vorbereiteter Möglichkeit zur einfachen Nachrüstung einer Klimaanlage
- Wäscheabwurf über sämtliche Stockwerke
- Chip-/Transponder-Zugangssystem
- Alarmanlage myGEKKO ASI24 Set
- Hikvision-Kameras im Außenbereich mit 13 schwenkbaren Außenkameras und Rund-um-Sicht auf Keller, EG und OG
- Video-Gegensprechanlage
- Beheizung mittels Luft-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage mit 16,4 kWh Batteriespeicher von GoodWe
- Garten: Naturstein-Terrasse, Mähroboter, Außenbeleuchtung, Gartenhaus mit Stromanschluss und überdachter Holzlege, zweite Holzlege im Garten
- Beheizbarer Außen-Pool (ca. 8,40 x 3,20 m), gebaut von Leidenfrost, Material GFK, mit Doppelstrahl Turbine (FA. Binder), RGB-Strahler, solarbetriebener Rollabdeckung und eingebautem Skimmer, Pool-Technik verbaut von Perfect Pools Bayern, Beheizung des Pools erfolgt über eine gesonderte Luft-Wärmepumpe
- Geflieste Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus und Garten, funkgesteuertem Sektionaltor, zwei Starkstromanschlüssen für Wallboxen, LAN-Anschlüssen, Dachboxaufzug, Fahrradträgeraufhängung sowie praktischer Hängevorrichtung für Kleidersäcke



Beschreibung

Inmitten des zauberhaften und familienfreundlichen Gräfelfinger Villenviertels liegt diese außergewöhnliche Immobilie, die den Charakter eines Altbaus mit modernster Bauweise vereint. Umgeben von denkmalgeschützten Villen und hochwertigen Neubauten entstand 2022 eine repräsentative Familienvilla, inspiriert von altbayerischen Pfarrhäusern. Klassische Architektur trifft im Inneren auf stilvolle Moderne. Besonders hervorzuheben ist das massive, zweiflügelige Eichen-Eingangstor, gefertigt in traditioneller Schreinerkunst, ergänzt durch moderne Sprossenfenster mit taubenblauen Klappläden.

Der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit offener Küche besticht durch einen zentralen Kamin und einen unverbaubaren Ausblick. Eine Natursteinplatte mit passendem Waschbecken bildet ein gestalterisches Highlight. Die Küche erfüllt höchste Ansprüche: Gaggenau-Geräte, zwei Spülmaschinen, Quooker, ein extrabreiter Kühlschrank mit Eismaker, Dampfgarer, beheizbare Geschirrschublade sowie eine ergänzende Sousküche sorgen für maximale Funktionalität. Ein Spa im Obergeschoss mit Altholzsauna, Kneippschlauch und Sonnenterrasse sowie ein heller Fitnessraum im Untergeschoss bieten Wellness auf höchstem Niveau. Dank Lichthof, Abböschung und großen Fenstern gelangt auch hier viel Tageslicht ins Haus.

Mit ca. 393 m² Wohnfläche, bis zu sieben Schlafzimmern und vier Bädern eröffnet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der flexible Grundriss erlaubt auch alternative Wohnkonzepte – etwa separate Einheiten für Mehrgenerationenwohnen, ein Homeoffice mit eigenem Zugang oder Wohnbereiche für eine Pflegekraft oder ein Au-pair. Der gepflegte Garten in sonniger Südwestlage mit Natursteinterrasse und beheizbarem Pool schafft Raum zur Erholung im Freien. Eine großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus sowie modernste Haustechnik mit BUS-System, zentraler Wohnraumbelüftung, Alarmanlage und nachhaltiger Luft-Wärmepumpe runden dieses außergewöhnliche Angebot ab.

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 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 schnell erreichbare S-Bahn schafft 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 grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.













