



82166 Gräfelfing

Zwei Etagen, ein großes Familienkapitel – vielseitiges Mehrfamilienhaus – jetzt erleben



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 m ²
Grundstücksfläche	942 m ²
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	6
Stellplätze	6

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

Zentralheizung



Befeuerung

Öl



Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung & Highlights – ideal für Familien und Mehrgenerationenkonzept

- Wohnfläche ca. 271 m² · Grundstück ca. 942 m²
Großzügige Flächen, die Familien heute selten finden – ideal, um gemeinsam zu leben und jedem dennoch seinen eigenen Bereich zu ermöglichen.
- Vier Wohneinheiten – perfekt für Mehrgenerationen oder zwei große Familien
Ob Eltern im Erdgeschoss und Kinder im Obergeschoss, zwei verbundene Familienbereiche oder Wohnen + Arbeiten: Die flexible Struktur lässt sich leicht an unterschiedliche Lebensphasen anpassen.
Eine Einheit ist zurzeit vermietet, die übrigen Wohnungen können bei Bedarf frei übergeben werden.
- 12 Zimmer · 6 Schlafzimmer · 4 Bäder
Ausreichend Raum für große Familien, Homeoffice, Gästezimmer oder Spiel- und Rückzugsräume – komfortabel und vielseitig.
- Helle, freundliche Räume dank großer Fensterflächen
Die Einheiten wirken offen, lebendig und einladend – ein Wohngefühl, das Familien sofort anspricht.
- Bodenbeläge: Parkett, Laminat und Teppich
Gepflegt und nutzbar – gleichzeitig bietet die bestehende Ausstattung die Chance, mit wenigen Handgriffen eigene Wohnideen umzusetzen.
- Drei Garagen und drei Außenstellplätze
Entspannter Familienalltag: sichere Stellplätze für mehrere Fahrzeuge, Fahrräder oder Kindertransport – ein echter Vorteil in dieser Lage.
- Gepflegter Gesamtzustand mit Entwicklungspotenzial
Das Haus ist solide und gut bewirtschaftet. Einige Ausstattungsdetails – insbesondere die Bäder – entsprechen noch dem Baujahr und eröffnen hervorragende Möglichkeiten für Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.
- Moderne Heiztechnik (Öl-Heizung)
Der Heizkessel wurde erst 2024 erneuert – ein Pluspunkt für Effizienz, Zukunftssicherheit und geringere Betriebskosten.
- Großer, weitläufiger Garten
Ein Paradies für Kinder und Erwachsene: Spielen, Gärtnern, Entspannen – die großzügige Grünfläche schafft ein wertvolles, ruhiges Umfeld für das Familienleben.
- Attraktive Lage in Gräfelfing
Ruhig, sicher, familienfreundlich – mit hervorragender Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und Freizeitangebote. Eine Lage, die langfristige Stabilität und hohe Lebensqualität vereint.



Beschreibung

Manche Immobilien sind wie ein Maßanzug: Sie passen einfach. In einer der charmantesten Ecken des Münchner Westens wartet ein Objekt auf Sie, das so flexibel ist, dass es eigentlich Yoga-Unterricht geben könnte. Dieses Mehrfamilienhaus ist kein bloßes Mauerwerk – es ist die Antwort auf die Frage: „Wie kriegen wir alle unter ein Dach, ohne dass der Haussegen schief hängt?“

Die inneren Werte: Flexibilität ist Trumpf

Aktuell präsentiert sich das Haus mit vier Wohneinheiten auf zwei Etagen. Die Grundrisse sind so klar strukturiert, dass man sich sofort zurechtfindet – selbst nach dem zweiten Glas Wein auf der Einweihungsparty.

Das „Zusammen-aber-Autark“-Prinzip: Sie wollen die nächste Generation in der Nähe haben, aber nicht unbedingt morgens im Schlafanzug in der Gemeinschaftsküche treffen? Perfekt. Nutzen Sie das Erdgeschoss für sich (Gartenzugang inklusiv!) und überlassen Sie das Obergeschoss den Junioren.

Die Metamorphose: Falls Ihnen der Sinn nach monumentaler Größe steht, lassen sich die Einheiten wunderbar zu zwei herrschaftlichen Etagenwohnungen kombinieren. Raum für Entfaltung? Halleluja, hier ist er!

Draußen ist das neue Drinnen: Der Garten

Der Garten ist nicht einfach nur eine Grünfläche – er ist das Outdoor-Wohnzimmer, die private Hüpfburg-Zone und das Refugium für Grillmeister. Hier wird Lebensqualität geerntet. Wer braucht schon einen Stadtpark, wenn die eigene grüne Oase so groß ist, dass man fast ein Navi braucht, um den Rasenmäher in der Garage wiederzufinden?

Zahlen, Daten, Fakten (und ein bisschen Luxus für den Alltag)

Wir wissen, dass wahre Liebe auch praktische Gründe hat. Deshalb hier die harten Fakten, die Ihr Herz höher schlagen lassen:

Fuhrpark-Paradies: Drei Garagen und drei Stellplätze. Das bedeutet: Sie können sechs Autos unterbringen oder drei Autos und eine sehr beeindruckende Sammlung an Fahrrädern, Kajaks und Oldtimern. Das Beste daran? Das Wort „Anwohnerparkausweis“ können Sie aus Ihrem Wortschatz streichen.

Sonnenanbeter-Zentrale: Der durchgehende Balkon zur West- und Südseite sorgt dafür, dass die Sonne quasi eine Dauerkarte bei Ihnen gebucht hat. Ideal für den morgendlichen Espresso oder den Sundowner mit Blick ins Grüne.

Das Untergeschoss-Universum: Keller? Das klingt nach Spinnweben. Wir bieten Ihnen eine Logistik-Zentrale! Waschraum, Trockenraum und zwei Hobbyräume, die nur darauf warten, als Homeoffice, privates Fitnessstudio oder „Man Cave“ (bzw. „Lady Cave“) Karriere zu machen.

Fazit vom Experten

Dieses Haus in gewachsener Nachbarschaft im Münchner Westen ist eine seltene Gelegenheit für Familien, die Wurzeln schlagen wollen. Es bietet Sicherheit, Raum und jenes unbezahlbare Gefühl, endlich „angekommen“ zu sein. Ein echtes Zuhause mit Herz, Seele und genügend Platz für alle Lebenslagen.

Lage

Lage – Familienfreundlich, naturnah und bestens angebunden



Dieses Mehrfamilienhaus liegt in einer der beliebtesten Wohngegenden Gräfelfings – ruhig, gewachsen und ideal für Familien, die ein sicheres Umfeld mit kurzen Wegen schätzen. Der lebendige Ortskern ist nur wenige Minuten entfernt und bietet alles, was den Alltag angenehm macht: Supermärkte wie EDEKA, REWE und Landsmann, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie charmante lokale Geschäfte.

Besonders für Familien ist die Nähe zu Bildungs- und Betreuungsangeboten ein großer Pluspunkt:

- Grundschule Gräfelfing
- Grundschule Lochham
- Kurt-Huber-Gymnasium Gräfelfing
- mehrere Kindergärten und Kitas in der direkten Umgebung

Damit sind sichere Wege und kurze Fahrtzeiten garantiert – ein echtes Qualitätsmerkmal im Familienalltag.

Auch die Anbindung kann überzeugen:

- Die S-Bahn-Linie S6 (Station Gräfelfing) ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie Richtung Starnberg und Tutzing.
- Die Buslinien 268, 259 und 267 sorgen für flexible Mobilität innerhalb der Region und binden zuverlässig an Einkaufsmöglichkeiten, Nachbarorten sowie den S- und U-Bahnhof an.
- Mit dem Auto erreicht man über die A96 und den Mittleren Ring zügig die City – gleichzeitig beginnt das ruhige, grüne Würmtal praktisch vor der Haustür.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung einen hohen Wohlfühlfaktor: Spazierwege entlang des Würmparks, weite Grünflächen und die typischen gewachsenen Gärten des Würmtals verleihen dem Quartier eine entschleunigte, familienfreundliche Atmosphäre.

Diese Lage vereint alles, was Familien heute suchen: Natur, Sicherheit, kurze Wege und eine Infrastruktur, die den Alltag mühelos macht – eingebettet in eine der wertstabilsten Regionen des Münchner Westens.

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





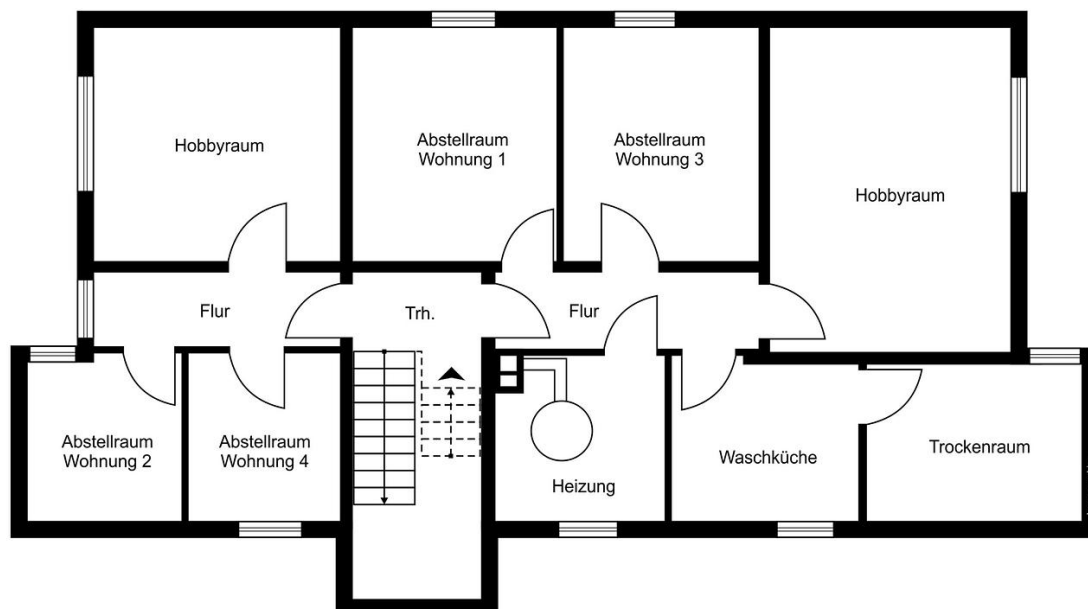
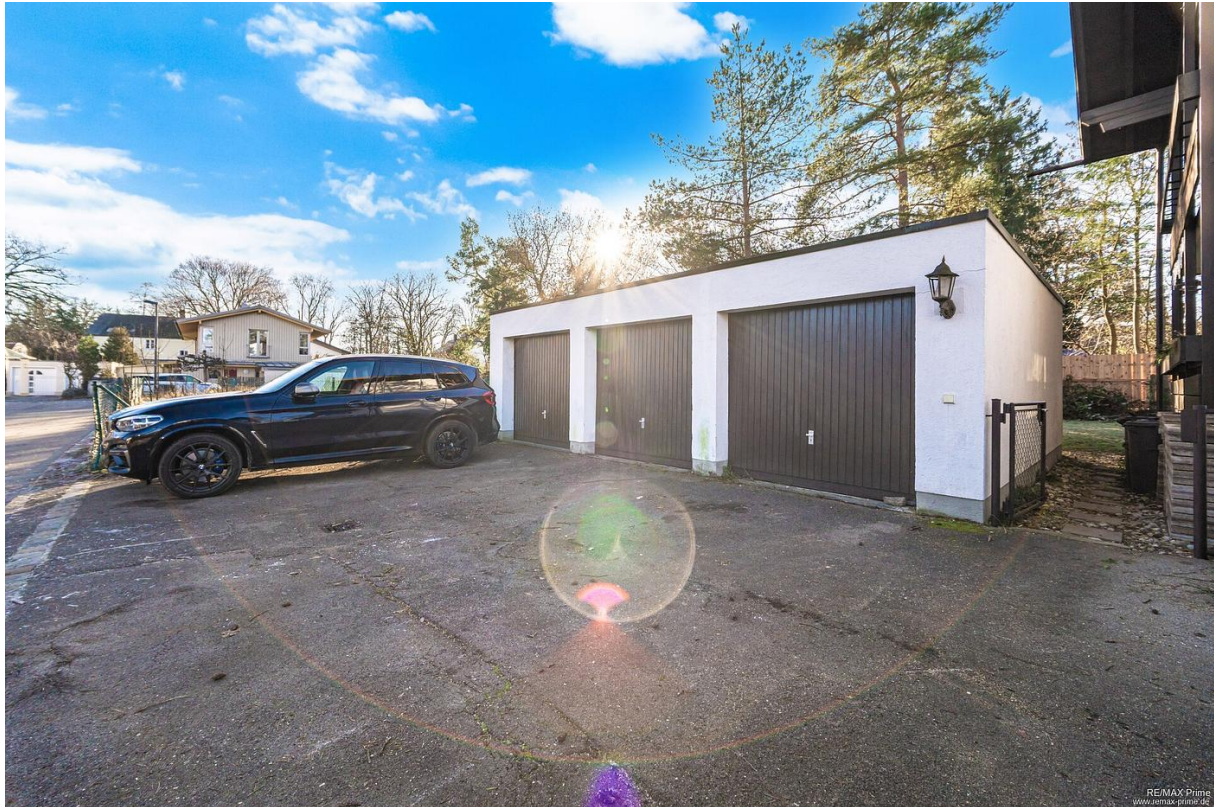




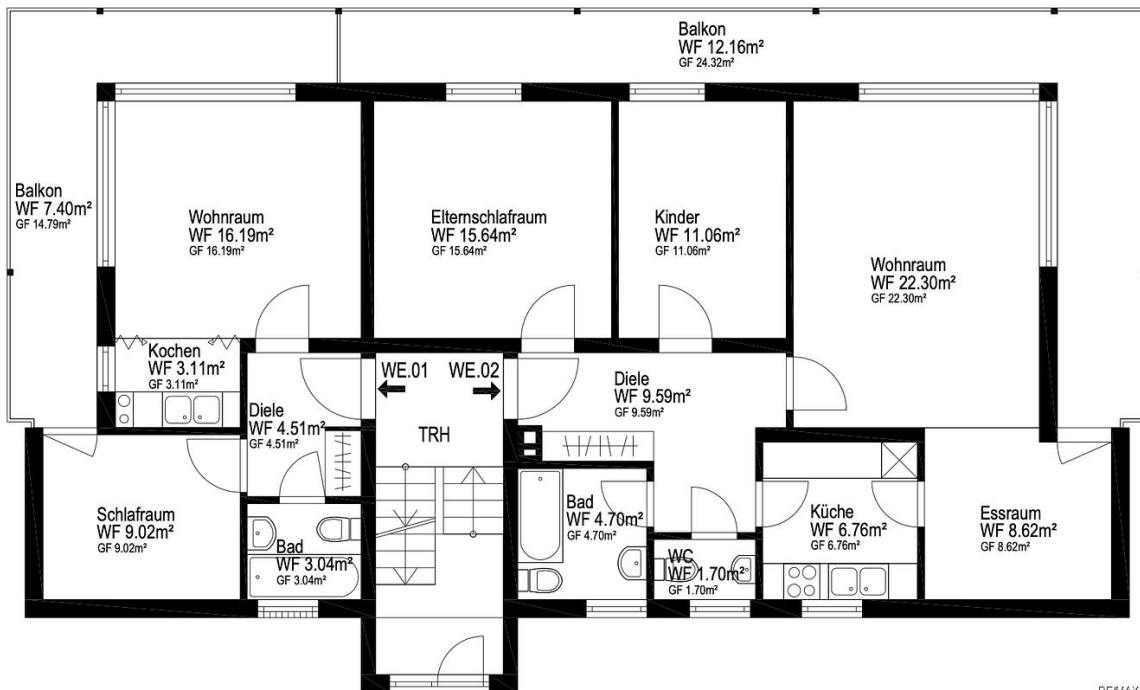




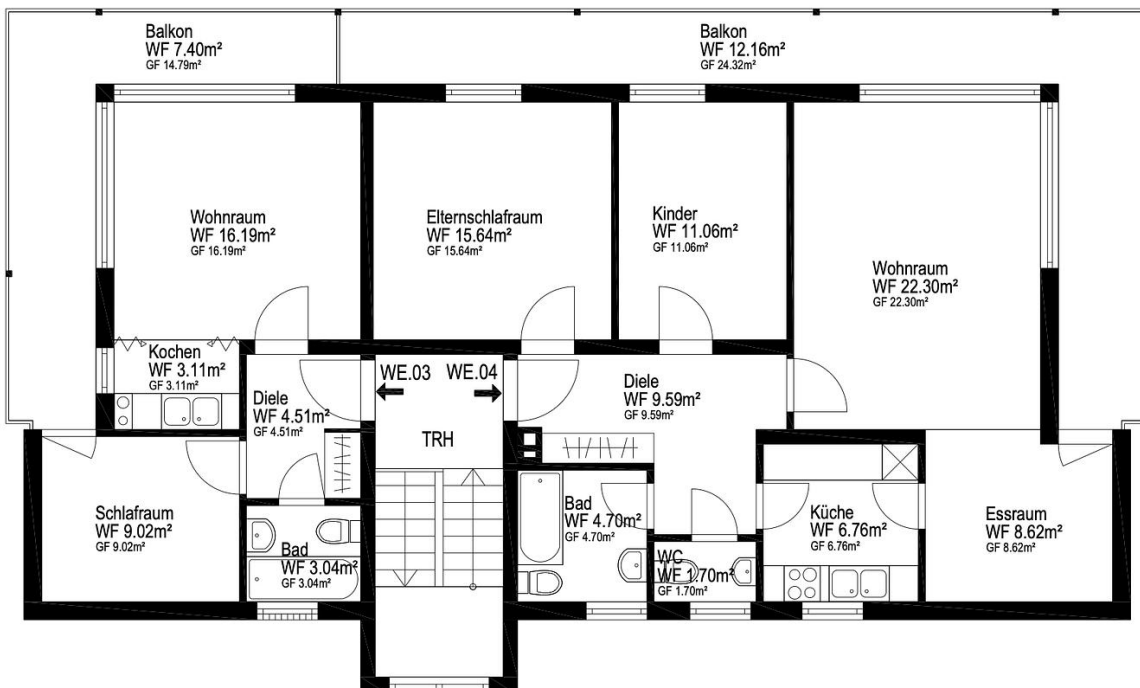




RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



PEMAAX Prime
www.pemaaax-gitarre.de



PEMAAX Prime
www.pemaaax-gitarre.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