



Kaufpreis
1.390.000 €

Wohnfläche
155 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Julie Lauterbach
+49 89 159455-0
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	232 m ²
Wohnfläche	155 m ²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	440 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.390.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2001
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	18.08.2036
Ausstelldatum	2026-08-18
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	106.4

Zustand

Baujahr	2001
letzte Modernisierung	2026

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objekt-Titel

Familiendomizil mit Gartenoase in exquisiter, ruhiger Lage

Lage-Beschreibung

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 alten Baumbestand verleihen Gräfelfing seinen unverwechselbaren Charakter als Gartenstadt.

Online-ID:
VXZSHSTL

Objekt-Nr.:
HS 1948



Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in ruhiger Lage in einer verkehrsberuhigten Straße (Tempo-30-Zone) und zugleich nur wenige Minuten von der Bahnhofstraße mit Einkaufsmöglichkeiten aller Art entfernt. Denkmalgeschützte und moderne Anwesen in parkähnlichen Gärten schaffen hier ein familienfreundliches Wohnumfeld mit hohem Anspruch.

Gräfelfing bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht: ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten, Schulen aller Sparten, Ärzte und Apotheken, Banken und Post, Bibliothek, Kino, Kita und Kindergärten, zahlreiche Vereine, Tennis- und Reitmöglichkeiten. Die traumhaften Erholungsgebiete des Würmtals und Fünfseenlandes mit mehreren Golfplätzen liegen ganz in der Nähe. In wenigen Minuten gelangt man zu Fuß oder mit dem Rad zur S-Bahnhaltestelle „Gräfelfing“, die eine ausgezeichnete Anbindung an den ÖPNV und die Münchner City schafft.

Ausstattungs-Beschreibung

- Böden: Naturstein im Eingangsbereich und im Treppenhaus, Eichenparkett in Wohn-/Essbereich, Küche und Schlafzimmern, Fliesen im Bad
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Bad (Dachgeschoss), separat regulierbar über Raumthermostate
- Zeitlose Einbauküche, im monochromen Schwarzweiß-Look gestaltet, ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen (beides AEG), Dunstabzug, Geschirrspüler (Siemens) und schwarzer Spüle aus Granitverbund (Eurodomo)
- Tageslichtbad (2026), mit hellgrauen Boden- und großformatigen weißen Wandfliesen gestaltet, ausgestattet mit Wanne inkl. Ablagefläche, Walk-in-Dusche mit Glas-Schiebetür inkl. Rainshower und Shampoo-Nische, Doppelwaschtisch mit Unterschrank und zwei Aufsatzbecken (Jungborn), Armaturen von Fortis und hansgrohe, Wandschrank und WC
- Gäste-WC (2026), analog gestaltet, ausgestattet mit Handwaschbecken (Jungborn), Armatur von Fortis und WC
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum (UG)
- Holzfenster, innen weiß, mit 2-fach-Verglasung
- Elektrische Rollläden
- Größtenteils manuelle Rollläden
- Dachfenster (Velux), teils mit innenliegender Verschattung, teils abschließbar
- Vorhangstangen im Wohn-/Essbereich und im Elternschlafzimmer
- Dimmbare Deckenleuchten im Industrial Style im Essbereich
- Wandleuchten im Treppenhaus
- Weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen
- Naturstein-Fensterbänke
- Balkon, ausgestattet mit Beleuchtung und Steckdose
- Terrasse mit Steinbelag, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdose und Wasseranschluss
- Außenleuchten im Garten
- Gewächshaus
- Garten-Holzhaus
- Garagenstellplatz in Doppelgarage

Objektbeschreibung

Angenehme Ruhe und viel Grün zeichnen die niveauvolle Gräfelfinger Nachbarschaft aus, in der sich die exklusiv von uns angebotene Haushälfte befindet. In einer verkehrsberuhigten Straße gelegen und eingebettet in einen idyllischen Garten schafft dieses reizvolle Objekt ein ideales Wohnumfeld für eine Familie.

Das Raumkonzept erstreckt sich über ca. 155 m² und verteilt sich auf zwei Wohnebenen. Der durchdachte Grundriss sieht im Erdgeschoss einen offen gestalteten Livingbereich mit integrierter Küche und ein Gäste-WC vor. Das Dachgeschoss umfasst ein Schlafzimmer, das durch einen offenen Durchgang gegliedert wird. Hinzu kommen zwei weitere (Schlaf-)Zimmer – eines davon mit Balkon – sowie ein großzügiges Bad. Im Untergeschoss befindet sich neben Abstell-, Technik- und einen Hauswirtschaftsraum mit Duschbad auch ein vielseitig nutzbarer, gut belichteter Hobbyraum. Zum Objekt gehört ein Garagenplatz.

Ein Highlight sind die grünen Außenräume, die dazu einladen, das Leben im Freien zu genießen. An eine große Sonnenterrasse nach Südwesten mit überdachtem Freisitz schließt sich ein zauberhaft angelegter, nahezu uneinsehbarer Garten mit altem Baumbestand und einem Gewächshaus an. Er eröffnet einen wunderbaren Freiraum zum Spielen, Entspannen und Genießen.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Impressionen



